

BERLIN III A/S

Årsrapport

for året

1. juli 2011 – 30. juni 2012

CVR-nr.: 29 24 64 91

Nærværende omgjorte version af årsrapporten
er fremlagt og godkendt på selskabets ekstra-
ordinære generalforsamling den / - 2013

Dirigent:

Årsrapport 2011/2012

Denne tilrettede version af Årsrapport 2011/2012 er en omgørelse af den tidligere aflagte årsrapport for 2011/2012, der er blevet udarbejdet efter henvendelse fra Erhvervsstyrelsen, der efter en udført regnskabskontrol har påpeget en række forhold, hvor Erhvervsstyrelsen har ønsket at årsrapporten afspejler en anden fortolkning af de internationale regnskabsstandarder end det er tilfældet i den årsrapport for 2011/2012, der blev godkendt på generalforsamlingen den 12. oktober 2012. Der henvises til side 9 vedrørende de gennemførte ændringer.

Hoved og nøgletal	3
Nøgletalsforklaringer og definitioner	4
Koncernstruktur	4
Begivenheder i perioden	5
Selskabets økonomiske udvikling	9
Forventninger til 2012-2013	11
Aktionærforhold	12
Selskabsoplysninger	14
Selskabets strategi	15
Ledelsespåtegning	20
Revisionspåtegning	21
Resultatopgørelse 1. juli – 30. juni	23
Totalindkomstopgørelse 1. juli – 30. juni	24
Aktiver pr. 30. juni	25
Passiver pr. 30. juni	26
Egenkapitalopgørelse 1. juli – 30. juni	27
Pengestrømsopgørelse 1. juli – 30. juni	28
Noter	29

Hoved- og nøgletal

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

Koncern	2011/2012	2010/2011	2009/2010	2008/2009	2007/2008
	tEUR.	tEUR.	tEUR	tEUR	tEUR
RESULTATOPGØRELSE					
Nettoomsætning	0	15.093	14.567	14.201	14.316
Resultat før finansielle poster	-449	10.520	9.672	8.937	9.833
Finansielle poster, netto	140	-7.846	-8.185	-8.305	-8.265
Resultat før dagsværdiregulering og skat	-309	2.674	1.487	632	1.568
Værdiregulering af ejendomme	0	-7.833	-6.404	-26.210	-5.735
Resultat før skat	-309	-3.959	-4.917	-25.578	-4.167
Årets resultat	-2.418	-3.959	-4.917	-23.470	-4.067
Totalindkomstopgørelse	661	-160	-5.416	-23.470	-4.067
BALANCE					
Balancesum	43.523	192.070	198.649	203.351	238.234
Investering i ejendomme	0	185.482	195.233	199.738	224.634
Egenkapital	43.374	42.798	42.958	48.375	83.438
Langfristede forpligtelser	0	72.281	89.897	143.971	151.920
PENGESTRØMSOPGØRELSE					
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-106	3.035	4.588	2.770	2.968
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	183.950	1.385	-1.729	-1.644	-4.392
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-143.995	-2.946	-2.760	-4.649	-428
Ændring i likvider	39.849	1.474	99	-3.523	-1.852
NØGLETAL					
ROIC (Afkastningsgrad)*	-1,03 %	5,48 %	4,87 %	4,39 %	4,13 %
Soliditetsgrad	99,66 %	22,28 %	21,63 %	23,79 %	35,02 %
Forrentning af egenkapital	-0,71 %	6,24 %	3,26 %	-35,61 %	-4,65 %
Indre værdi pr. aktie	1,12	1,11	1,11	1,32	2,16
Indtjening pr. aktie (EPS) (EUR)	-0,009	-0,014	-0,017	-0,082	-0,014
Aktiekurs, ultimo (DKK)	0,84	0,70	0,37	0,60	2,02
Antal medarbejdere	1	0,5	0,5	0,2	0

Nøgletalsforklaringer og definitioner

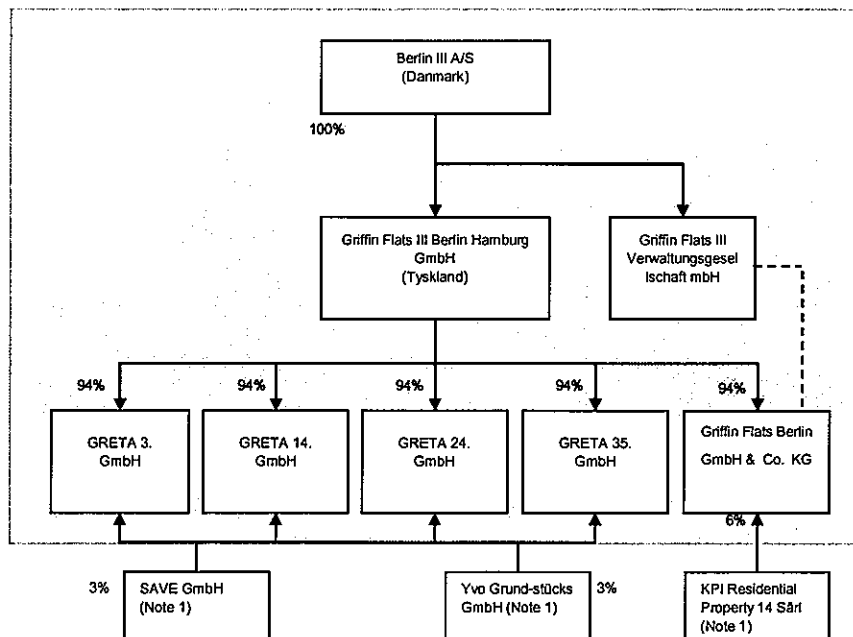
NØGLETAL - FINANSIELLE

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	$\frac{\text{Årets resultat før dagsværdiregulering} \times 100}{\text{Investeringsjendomme til bogført værdi}}$

Koncernstruktur



Det grå felt i ovenstående figur angiver, hvilke selskaber der indtil den 30. november 2011 indgår i koncernregnskabet.

Efter afståelsen af ejendomsporteføljen i Berlin er koncernens selskaber reduceret til moderselskabet og datterselskabet Griffin Flats III Verwaltungsgesellschaft GmbH.

Begivenheder i regnskabsåret 2011/2012

Årsrapporten for Berlin III A/S (Selskabet) for regnskabsåret 01.07.2011 – 30.06.2012 omfatter resultatet af følgende aktiviteter:

- i perioden 01.07.2011 – 30.11.2011 drift af den tyske ejendomsportefølje, der var ejet af Berlin III A/S tyske datterselskab Griffin Flats III Berlin Hamburg GmbH.
- i perioden 01.12.2011 – 30.06.2012 ingen ejendomsdrift men udelukkende forvaltning af selskabets likvide beholdning.

Regnskabsåret har været domineret af 3 markante begivenheder:

1. Forhandling og salg af aktierne i Selskabets tyske datterselskab Griffin Flats III Berlin Hamburg GmbH og dermed afhændelse af Selskabets ejendomsportefølje.
2. Gennemførelse af et køb af Selskabets egne aktier.
3. Ansøgning om afnotering af handel og officiel notering på Nasdaq OMX Copenhagen A/S af Selskabets B-aktier.

Ad 1. Salg af ejendomsportefølje

Der har over de seneste år været en diskussion i ejendomsmarkedet om en konsolidering af denne branche med henblik på at etablere større og stærkere enheder, ikke mindst i takt med udfordringerne omkring finansieringen af de enkelte investeringer. Denne diskussion har helt naturligt også omfattet de danske selskaber, der har porteføljer af tyske ejendomme, hvor en række af disse selskaber med fordel kunne indlede et tættere samarbejde til gavn for alle aktører ikke mindst selskabernes aktionærer og de banker, der finansierer ejendommene.

I erkendelse af ovennævnte vedtog Berlin III A/S på den ordinære generalforsamling i oktober 2010 en strategiændring, hvorunder Selskabet skulle forsøge aktivt at medvirke i denne konsolideringsproces. Selskabets ledelse har siden da undersøgt mulighederne for en konsolidering med henblik på at skabe et større og finansielt stærkere selskab til gavn for aktionærerne. Denne proces har bl.a. omfattet en undersøgelse af mulighederne for at købe en bestemmende indflydelse i eksisterende ejendomsselskaber, køb af porteføljer af ejendomme og fusioner med eksisterende selskaber af samme karakter som Berlin III A/S. Ledelsen har imidlertid måttet konstatere, at en sådan konsolidering er vanskelig at foretage, hvis Selskabet ikke besidder det nødvendige likvide beredskab, ligesom det har været vanskeligt at anvende Selskabets aktie som betalingsmiddel på grund af den lave børskurs i forhold til indre værdi.

Sideløbende med ledelsens bestræbelser på at medvirke til konsolideringen af branchen modtog Selskabet i begyndelsen af august 2011 et indikativt tilbud fra Corestate Capital AG om køb af aktierne i det tyske datterselskab, der ejede Selskabets ejendomsportefølje.

Da tilbuddet, hvis det blev gennemført efter sin ordlyd, umiddelbart ville medføre et bogføringsmæssigt tab for Selskabet i størrelsesordenen Euro 6,0 mio., besluttede Selskabets ledelse at inddrage aktionærerne i behandlingen af dette tilbud. Der blev således indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling den 2. september 2011, hvor tilbuddet blev fremlagt, og hvor Selskabets ledelse bad de fremmødte aktionærer tage stilling til det videre forløb.

Det blev på denne generalforsamling fra ledelsens side understreget, at et væsentligt argument for et salg af aktierne i det tyske datterselskab, ville være muligheden for at tilbyde de bestående aktionærer at sælge deres aktier til Selskabet finansieret med det provenu, et salg af den tyske ejendomsportefølje kunne indbringe. Det blev også samtidig påpeget, at Selskabets ledelse i givet fald ville udarbejde en alternativ

strategi, hvor de aktionærer, der fortsat ønskede at investere i et ejendomsselskab, kunne vedblive med dette ved at beholde deres aktier i Selskabet.

Den ekstraordinære generalforsamling besluttede med stor majoritet, 91,8 % af de afgivne stemmer, at give bestyrelsen mandat til at fortsætte forhandlingerne og gennemføre et salg til den potentielle køber på bedst tænkelige vilkår, dog således at der som minimum kunne opnås en pris svarende til en gennemsnitlig aktiekurs på kr. 1,10 eksklusivt beholdningen af egne aktier, der beløb sig til 7.500.000 stk. B-aktier.

Dette mandat startede et langt og kompliceret forhandlingsforløb med en større due diligence fra købers side, hvor Selskabet naturligt måtte stille betydelige ressourcer til rådighed for denne proces.

Medio oktober 2011 kunne Selskabet meddele, at der var underskrevet en betinget aftale om køb af aktierne i det tyske datterselskab, hvorefter parterne arbejdede intenst på at opfylde de betingelser, som denne aftale havde specificeret. Ultimo december kunne Selskabet meddele, at alle betingelser for køberens overtagelse af aktierne i det tyske datterselskab nu var opfyldt, hvilket reelt medførte, at køber på dette tidspunkt overtog aktierne i det tyske datterselskab. De tyske datterselskaber er alene indregnet frem til 30. november 2011, idet dette er datoen for den økonomiske opgørelse af salgsprisen, og idet Selskabet ikke har tilstrækkelig valid information om transaktionerne i december 2012 til at kunne medtage disse i koncernregnskabet. En eventuel indregning af transaktionerne i december 2012 ville i øvrigt ikke påvirke resultatet før skat i hverken moderselskab eller koncern.

Der udestod herefter udelukkende at beregne den endelige købesum, idet denne, i henhold til de indgåede aftaler, skulle beregnes med udgangspunkt i en balance for det solgte selskab pr. ultimo den måned, der lå umiddelbart forud for tidspunktet for købers overtagelse af aktierne, det vil sige i dette tilfælde den 30.11.2011.

Den 27. april 2012 kunne Selskabet meddele, at der nu var opnået enighed om den endelige pris for aktierne i Selskabets tyske datterselskab. Efter fradrag af lån i ejendomsporteføljen, indfrielse af mellemregninger samt andre reguleringsposter, blev Selskabet tilført en fri likviditet på EUR 43.353.453,36, svarende til ca. DKK 322 mio., hvilket var ca. EUR 2 mio. mere end forventet i forhold til det oprindelige indikative tilbud. Den opnåede pris svarede til en gennemsnitlig aktiekurs på ca. 1,15 eksklusiv Selskabets beholdning af egne aktier, hvilket klart lå inden for det forhandlingsmandat, der blev givet Selskabets ledelse på den ekstraordinære generalforsamling den 2. september 2011.

Ad. 2. Tilbagekøb af Selskabets egne aktier.

Selskabet fremkom den 27. april 2012 med et betinget tilbud til aktionærerne om tilbagekøb af aktier i Berlin III A/S. Tilbudskursen var fastsat til DKK 1,26 pr. A-aktie a nominelt DKK 1 og DKK 1,11 pr. B-aktie a nominelt DKK 1. Det blev ligeledes oplyst, at Selskabets bestyrelse, med iagttagelse af de nødvendige tidsfrister, efter tilbudsfristens udløb, ville indkalde til en ekstraordinær generalforsamling, hvor der ville blive stillet forslag om køb af egne aktier og forslag om at nedsætte Selskabets aktiekapital med den nominelle værdi af de aktier, der blev erhvervet under tilbuddet.

Samtidig med dette tilbud om tilbagekøb af aktier, præsenterede Selskabets ledelse som lovet en ny strategi for et fortsættende selskab stadig med investeringer i ejendomme som formål. Der blev herved skabt mulighed for, at de aktionærer, der ønskede at opretholde en investering i dette segment, kunne vedblive med at være aktionærer i Selskabet.

Det blev ligeledes i den nye strategi for et fortsættende ejendomsselskab påpeget, at såfremt egenkapitalen efter afslutningen af tilbagekøbsprogrammet var mindre end DKK 150 mio. var det bestyrelsens holdning, at Selskabet skulle ophøre med at være børsnoteret.

Selskabet gennemførte den 6. juni 2012 en ekstraordinær generalforsamling, hvor resultatet af tilbagekøbet blev behandlet. Det fremgik af orienteringen på generalforsamlingen, at B-aktier svarende til en

nominel kapital på DKK 201.402.775 ønskede at sælge deres aktier, og A-aktier svarende til en nominal kapital på DKK 21.000.000 havde besluttet at acceptere tilbuddet.

Resultatet medfører, at de tilbageværende B-aktier herefter svarer til en kapital på nominelt DKK 53.597.225 med tilsvarende antal stemmer, og at de tilbageværende A-aktier omfatter en kapital på DKK 4.000.000 med 40.000.000 stemmer. Den ekstraordinære generalforsamling vedtog den skitserede kapitalnedsættelse og det korresponderende køb af egne aktier, således at Selskabets samlede kapital efter nedsættelsen udgør DKK 57.597.225.

Ad 3. Ansøgning om afnotering

Den ekstraordinære generalforsamling afholdt den 6. juni 2012 behandlede ligeledes et forslag fra bestyrelsen, hvor denne anmodede generalforsamlingen om mandat til at søge Selskabets B-aktier afnoteret fra handel og officiel notering på Nasdaq OMX Copenhagen A/S.

Denne anmodning om mandat til afnotering skal ses i forlængelse af den offentliggjorte nye strategi for det fortsættende selskab, hvor der var opsat en beløbsbegrænsning på den tilbageværende kapital. Såfremt kapitalen rent faktisk kom under DKK 150 mio., hvilket viste sig at være tilfældet, var det bestyrelsens holdning at søge selskabets B-aktier afnoteret.

Generalforsamlingen besluttede med mere end 94 % af de afgivne stemmer at give bestyrelsen mandat til at ansøge om afnotering.

Selskabet fremsendte den 26. juni 2012 en anmodning om afnotering til Nasdaq OMX Copenhagen A/S.

ORGANISATION

Selskabet har i regnskabsåret foretaget en række organisatoriske ændringer. Administrerende direktør Jesper Korsbæk forlod den 31. december 2011 Selskabet. Da Selskabet på dette tidspunkt netop havde afsluttet nogle langvarige forhandlinger om salg af ejendomsporteføljen i Tyskland og stod overfor at skulle tilbyde aktionærerne et tilbagekøb af Selskabets aktier med den deraf følgende usikkerhed om Selskabets fremtid, anså bestyrelsen det ikke for ønskeligt at rekruttere en ekstern direktør til Selskabet. Bestyrelsesmedlem Kaj Larsen påtog sig derfor rollen som administrerende direktør.

I forbindelse med dette direktørskifte opsigte Selskabet samtidig dets kontorfaciliteter, således at omkostningerne reduceres.

BEGIVENHEDER EFTER UDLØB AF REGNSKABSÅRET

Berlin III A/S har den 31. august 2012 erhvervet ejendommen beliggende Hovedvejen 9, 2600 Glostrup via anpartsselskabet Hovedvejen 9, 2600 Glostrup ApS. Ejendommen er uden lejer.

Anskaffelsessummen for anparterne udgør DKK 2.897.500. Ejendommen har alene et førsteprioritetslån på DKK 28.000.000. Herudover har Berlin III A/S indskudt DKK 4.000.000 i anpartsselskabet som ansvarligt lån til sikring af driften i tomgangsperioden.

Arealet udgør 3.188 m² i bygningsareal samt 1.202 m² i kælderareal, og strategien er primært at finde en domicillejer – sekundært 2-4 lejere.

Endvidere har Berlin III A/S underskrevet en aktionæroverenskomst, hvor Berlin III A/S bliver aktionær sammen med det engelske investeringsselskab Admiral Capital Holding Ltd., der er ejet af en mindre kreds af internationale investorer faciliteret af den schweiziske bank UBS. Aktionæroverenskomsten danner baggrund for etableringen af det danske ejendomsinvesteringsselskab Admiral Capital A/S, der

skal danne basis for investeringer i større ejendomsporteføljer. Der henvises til særskilt fondsbørsmeddelelse herom.

Der er efter udløbet af perioden ikke indtruffet andre begivenheder, der øver væsentlig indflydelse på Selskabets regnskab for året 1. juli 2011 – 30. juni 2012 bortset fra udlodning af provenu fra den i juni besluttede nedskrivning af selskabets kapital.

Selskabet har den 15. august 2012 modtaget svar fra Nasdaq OMX Copenhagen A/S på ovennævnte ansøgning om afnotering af selskabets B – aktier. OMX har ikke imødekommet denne ansøgning på de betingelser som ledelsen havde lagt til grund for ansøgningen.

Denne afgørelse er anket til Finanstilsynet. Finanstilsynet har imidlertid meddelt Selskabet, som en foreløbig afgørelse, at de agter at indstille til endelig afgørelse, at de er enige i Nasdaq OMX Copenhagen A/S afgørelse. På baggrund af dette har Selskabets bestyrelse besluttet at trække anken tilbage og fortsætte Selskabet som børsnoteret.

Selskabets økonomiske udvikling

Selskabets ledelse har ved aflæggelse af årsrapporten indgående drøftet, hvorvidt salg af alle selskabets nuværende aktiviteter i regnskabsmæssig forstand kan betragtes som en ophørende aktivitet med den konsekvens at de afståede aktiviteter kan indregnes i resultatopgørelsen i en linje (one-line consolidation).

Der er ikke umiddelbare fortilfælde der kan give læring, og ledelsen har derfor set på baggrunden for og formålet med at opdele resultatopgørelsens poster i fortsættende og ophørende aktiviteter. Reglerne har til formål at give regnskabslæser mulighed for at vurdere resultatopgørelsens poster for de fortsættende aktiviteter, ved at udskille de ophørende aktiviteter fra de fortsættende, og afspejle de ophørende aktiviteter i en linje, da disse ikke har relevans for vurdering af de fremtidige aktiviteter.

Da der pr. 30. juni 2012 ikke er nogen aktivitet i selskabet, men fremover vil blive tale om tilsvarende nye aktiviteter giver denne opdeling ingen mening, og ledelsen havde på denne baggrund valgt at afspejle resultatopgørelsens poster som hidtil. Erhvervsstyrelsen er imidlertid af en anden opfattelse og har ønsket en opdeling i fortsættende og ophørende aktiviteter.

I nærværende årsrapport introduceres derfor en regnskabspost i resultatopgørelsen, der er benævnt "Årets resultat af ophørte aktiviteter". Der er i note 8 beskrevet, hvad denne regnskabspost indeholder.

Erhvervsstyrelsen er endvidere af den opfattelse, at den pr. 6. juni 2012 vedtagne kapitalnedsættelse ikke indregnes i balancen, da den selskabsretlige gennemførelse i forbindelse med den endelige udlodning først foretages efter balancedagen.

Endvidere er årsrapporten ændret, således at den akkumulerede reserve for dagsværdiregulering af renteswaps i koncernregnskabet overføres til resultatopgørelsens post benævnt "Årets resultat af ophørte aktiviteter" og samtidig indtægtsføres via Årets anden indkomst. Der er alene tale om ændring af præsentation, idet totalindkomst for året og egenkapital pr. 30. juni 2012 ikke påvirkes af ændringerne.

RESULTATOPGØRELSE

Koncernens samlede indtægter for året blev tEUR 6.361 mod tEUR 15.093 i sidste regnskabsår. Det skal i den forbindelse påpeges, at indtjeningen fra porteføljen kun indgår i indeværende periode med 5 mdr.. Indtægterne er inkluderet i regnskabsposten Årets resultat af ophørte aktiviteter.

Omkostningerne har vist et stabilt niveau og ligger på linje med det tilsvarende tal for sammenligningsåret.

Resultat før finansielle poster og værdireguleringer udgør tEUR - 449.

Årets resultat udgør tEUR - 2.418 medens årets totalindkomst udgør tEUR 661.

BALANCE

Selskabets balance pr. 30.06.2012 afspejler det forhold, at ejendomsporteføljen er solgt og selskabets aktiver primært består af en likvid beholdning.

Aktiverne udgør tEUR 43.523 og sammensætter sig af en likvid beholdning på tEUR 43.462 og tilgodehavender på tEUR 61. En væsentlig del af den likvide beholdning er i starten af juli 2012 anvendt til indfrielse af de aktionærer, der har ønsket dette.

Egenkapitalen udgør tEUR 43.374 før aktiekapitalen nedsættes som følge af det gennemførte tilbagekøbsprogram. Der er aktionærer, der har solgt aktier tilbage til selskabet for i alt tEUR 33.634, og

der er afholdt omkostninger i den forbindelse på tEUR 85, der er ført over egenkapitalen.

Egenkapitalen andrager efter kapitalnedsættelsen tEUR 9.740. Udlodningen gennemførtes 6. juli 2012.

PENGESTRØMME

Moderselskabets pengestrøm fra driftsaktiviteten var tEUR 20, medens proventet fra salg af aktier vedrørende ejendomsporteføljen udgør tEUR 43.353, hvilket har påvirket likviditeten med tEUR 43.373. Moderselskabets likvider blev som følge heraf forøget fra tEUR 89 til i alt tEUR 43.462.

Forventninger til 2012/2013

Efter frasalg af ejendomsporteføljen har selskabets ledelse indledt sonderinger vedrørende en række investeringsmuligheder. Der er indtil videre ikke foretaget større investeringer bortset fra købet af en enkelt ejendom, hvilket medfører, at Berlin III A/S indtil videre udelukkende har indtægter fra forrentningen af den likvide kapital. Med udgangspunkt i denne situation og under forudsætning af at det nuværende omkostningsniveau kan fastholdes i resten af indeværende regnskabsår, forventer selskabet et resultat før skat for regnskabsåret 2012/2013 i intervallet EUR -1 - 1 mio.

Fremadrettede udsagn

Årsrapporten indeholder fremadrettede udsagn, som afspejler ledelsens nuværende opfattelse af fremtidige begivenheder og økonomiske resultater. Udsagnene om 2012/2013 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.

Aktionærforhold

AKTIEKAPITAL

Før kapitalnedsættelse

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

Efter kapitalnedsættelse

Selskabet har en aktiekapital på nominelt 57.597.225 styk aktier. Aktierne er opdelt i klasser med 4 mio. styk A-aktier a nominelt 1 kr. og 53.597.225 styk 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 FORPLIGTELSE

A-aktierne har 10 stemmer hver, og B-aktierne har en stemme hver. A-aktierne har således efter kapitalnedsættelsen tilknyttet i alt 40 mio. stemmer, mens B-aktierne har tilknyttet i alt 53.597.225 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 efter kapitalnedsættelsen mindst 5 % af moderselskabets aktiekapital eller besidder mindst 5 % af aktiekapitalens stemmerettigheder:

	Aktier	Ejerandel	Stemmer
	Styk	%	%
JM Invest ApS, Sveasvej 7, 1917 Frederiksberg	2.000.000	3,47	21,37
Ejendomsselskabet Oikos, Hambros Alle 11C, Kbh	2.000.000	3,47	21,37
VICH 6693 A/S	7.250.000	12,59	7,75

DELÅRSREGNSKABER

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

FONDSBØRSMEDDELELSER

Koncernen har offentliggjort følgende selskabsmeddelelser i perioden 1. juli 2011 til 30. juni 2012

Nr.	Dato	Emne
73	14. juli 2011	Berlin III A/S realiserer ca. 400 TEUR i avance ved salg af ejendom
74	1. august 2011	Administrerende direktør Jesper Korsbæk tiltræder 1. august 2011
75	8. august 2011	Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling den 2. september 2011
76	2. september 2011	Forløb af ekstraordinær generalforsamling i Berlin III A/S fredag d. 2. september 2011
77	2. september 2011	Finanskalender 2010/2011
78	22. september 2011	Hovedpunkter i og årsrapport for perioden 1. juli 2010 – 30. juni 2011
79	22. september 2011	Indkaldelse til ordinær generalforsamling den 14. oktober 2011
80	22. september 2011	Finanskalender 2011/2012
81	3. oktober 2011	Købstilbud - Eksklusivitetsfrist forlænget til 14. oktober 2011
82	14. oktober 2011	Opdatering på Købstilbud
83	14. oktober 2011	Forløb af Ordinær Generalforsamling
84	14. oktober 2011	Købsaftale Underskrevet
85	18. november 2011	Berlin III A/S, opdatering vedrørende salg
86	18. november 2011	Periodemeddelelse for Berlin III A/S, perioden 1. juli – 30. september 2011
87	30. december 2011	Berlin III A/S opdatering vedrørende salg af ejendomsporteføljen
88	6. januar 2012	Berlin III A/S ledelsesændring
89	17. januar 2012	Vedr.: Ændring af finanskalenderen
90	17. januar 2012	Delårsrapport for Berlin III A/S, perioden 1. juli – 31. december 2011
91	28. marts 2012	Opdatering vedrørende salg
92	27. april 2012	Enighed om endelig afregning af salget af aktierne i de tyske datterselskaber
93	27. april 2012	Periodemeddelelse for perioden 1. juli 2011 til 31. marts 2012
94	27. april 2012	Selskabets nye strategi
95	27. april 2012	Betinget tilbud til aktionærerne om køb af aktier i Berlin III A/S
96	14. maj 2012	Resultatet af tilbud om tilbagekøb af aktier i Berlin III A/S
97	14. maj 2012	Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling den 6. juni 2012
98	6. juni 2012	Forløb af ekstraordinær generalforsamling i Berlin III A/S onsdag d. 6. juni 2012
99	27. juni 2012	Finanskalender 2012/13

Selskabsoplysninger

Berlin III A/S
Tjørnebakken 6
3460 Birkerød

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

Kaj Larsen

GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling blev afholdt 12. oktober 2012, kl. 11:00.

Ekstraordinær generalforsamling til godkendelse af nærværende årsrapport afholdes den 4. april 2013.

Selskabets strategi

BAGGRUND

Med baggrund i de seneste års finanskriser og deraf afledte faldende værdier på næsten alle aktivtyper, herunder ejendomme og aktier, har temaet i ejendomsmarkedet været konsolidering af ejendomsbranchen med henblik på at etablere større og stærkere enheder, ikke mindst i takt med udfordringerne vedrørende finansiering af de enkelte investeringer. Dette emne har også omfattet de danske selskaber, der har porteføljer af tyske ejendomme, hvor en række af disse selskaber med fordel kunne indlede et tættere samarbejde til gavn for alle aktører, ikke mindst selskabernes aktionærer og de banker, der finansierer ejendommene.

Med udgangspunkt i, at Berlin III A/S var et af branchens bedst performerende selskaber med særdeles gode nøgletal, vedtog Selskabet på den ordinære generalforsamling i oktober 2010 en strategændring, hvorunder Selskabet skulle forsøge aktivt at medvirke i en konsolideringsproces. Selskabets ledelse undersøgte mulighederne for en konsolidering med henblik på at skabe et større og finansielt stærkere selskab til gavn for aktionærerne. Processen omfattede bl.a. en undersøgelse af mulighederne for at købe en bestemmende indflydelse i eksisterende ejendomsselskaber, køb af porteføljer af ejendomme og fusioner med eksisterende selskaber af samme karakter som Berlin III A/S. Ledelsen konstaterede imidlertid, at en sådan konsolidering fordrer en betydelig likvid beholdning samt en aktiekurs, der ikke afveg væsentligt fra den indre værdi for det tilfælde, at Selskabets aktier skulle indgå som betalingsmiddel. Begge forhold har været en udfordring for Selskabet.

Sideløbende med konsolideringsbestrebelse præsenterede ledelsen i september 2011 på en generalforsamling et betinget tilbud fra Corestate Capital AG om overtagelse af hele Selskabets ejendomsportefølje i en transaktion, hvor køber skulle overtage aktierne i det tyske datterselskab, der ejer ejendomsporteføljen. Transaktionen blev gennemført i december 2011 med det resultat, at Berlin III A/S kan fortsætte som selvstændigt selskab med en likvid beholdning som eneste aktiv.

Det er Ledelsens opfattelse, at finansiering af ejendomme i den kommende periode – frem til 2015 – vil blive påvirket negativt af det regelsæt, som bankerne økonomisk og lovgivningsmæssigt er underlagt, herunder vil prisen for fremmedkapital forventeligt stige som følge af forhøjelser af marginer og bidrag. Samtidigt skaber disse udfordringer gode muligheder for Berlin III A/S, der kan drage nytte af de muligheder, som opstår, fordi Selskabet har en god likvid position.

KARAKTERISTIKA FOR INVESTERINGER

- Bestyrelsen forventer at foretage ejendomsrelaterede investeringer, der enten foretages direkte i ejendomme eller i aktier, anpartar, andele eller ved køb af fordringer. Disse investeringer vil alle bære en forventning om et direkte afkast på 7 % eller derover. Der forventes til de fleste investeringer at være knyttet et element af lånefinansiering, således at afkastet af den foretagne egenkapitalinvestering som udgangspunkt vil udgøre mellem 7-15 %, men også gerne mere.
- De fremtidige investeringer forventes at generere både et værdistigningselement og et løbende afkast. Af det løbende likvide afkast vil 70 % blive geninvesteret, mens 30 % af det likvide resultat af Bestyrelsen vil blive foreslået udloddet som udbytte.
- Som følge af de ambitiøse afkastkrav vil selskabets fremtidige risikoprofil være relativt aggressiv. Dette indebærer bl.a., at der ikke vil være grænser for, hvor stort et finansieringselement der vil være knyttet til de enkelte investeringer. Det forventes dog, at egenkapitalelementet på de forskellige investeringer vil udgøre 10-20 % af den samlede investering. Denne risikoprofil indebærer, at selskabet vil antage karakter af kapitalfond med ejendomsrelaterede investeringer frem for et traditionelt langsigtet ejendomsselskab, men fokus vil være på at drage fordel af de bevægelser, der er på ejendoms- og finansieringsmarkedet.

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 aktionærenes 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 retningslinjer 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.

Ledelseserhverv for bestyrelses- og direktionsmedlemmer

(BF= bestyrelsesformand)

(BM = bestyrelsesmedlem)

(D= administrerende direktør)

Bestyrelse: Ledelseserhverv i andre erhvervsdrivende virksomheder (selskaber uden væsentlig aktivitet er ikke medtaget).

Henrik Frisch

Født 1959. Uddannet Cand.merc.

Aktiebesiddelse (indirekte): nom. 2.000.000 stk. A-aktier

(D) i følgende selskaber:

NRW II ApS

(BM) i følgende selskaber:

Fårup Betonindustri A/S,

K/S London Southwark Bridge,

K/S London City Airport,

K/S Savontie

(BF) i følgende selskaber:

STEP RE A/S

STEP RE Germany A/S,

STEP RE Hamburg A/S,

Ejendomsaktieselskabet Oikos

Re Invest A/S

Karsten Rasmussen

Født 1955. Uddannet statsautoriseret revisor. Ejer rådgivningsvirksomheden KR Business Partner

Aktiebesiddelse: nom. 200.000 styk B - aktier

(D) i følgende selskaber:

KR Investment III ApS

KR Investment IV ApS

Ejendomsselskabet Egeskovvej 9 ApS.

Immobilien Holding A/S

Immobilien I A/S

Kaj Larsen

Født 1952. Uddannet cand. oecon.

(D) i følgende selskaber:

Cross Over ApS

Bele Invest ApS

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 udstukket af Nasdaq OMX Copenhagen A/S. På selskabets hjemmeside, www.berlin3.dk er nærmere redegjort for anbefalingerne og selskabets overholdelse af Corporate Governance.

Det direkte link til redegørelsen for årsrapporten 2011/12 er:
www.berlin3.dk/files/Berlin-III-Corp-Gov-Skema-2011-2012.pdf

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 offentliggøres ikke status og målsætninger i relation til mangfoldighed (Anbefaling nr. 4.1.4)
- 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 medlemmer 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)

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 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 attestations, 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.

Bestyrelsen og direktionen modtager hvert kvartal finans- og salgsrapportering, som de sammenholder med deres egen viden og forventninger. Den kvartalsvise rapportering udvikles løbende.

REDEGØRELSE OM SAMFUNDSANSVAR

Berlin III har ingen politik for samfundsansvar.

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2011/2012 for Berlin III A/S. Den foreliggende årsrapport er en omgørelse af den tidligere aflagte årsrapport for 2011/12, som således ikke længere er gældende. Vi har i ledelsesberetningen redegjort for baggrunden for omgørelsen af den tidligere aflagte årsrapport og for ledelsens stillingtagen hertil.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med 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 2012 samt af resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse

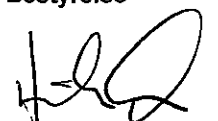
København, den 28. februar 2013

Direktion



Kaj Larsen

Bestyrelse



Henrik Frisch
Bestyrelsesformand



Karsten Rasmussen



Kaj Larsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Berlin III A/S

PÅTEGNING PÅ KONCERNREGNSKABET OG ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret det omgjorte koncernregnskab og årsregnskab for Berlin III A/S for regnskabsåret 1. juli 2011 – 30. juni 2012 omfattende, resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet. Det foreliggende koncernregnskab og årsregnskab træder i stedet for det tidligere udarbejdede og reviderede koncernregnskab og årsregnskab for samme år aflagt 21. september 2012. 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. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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 revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge den revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at koncernregnskabet og årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i koncernregnskabet og årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger 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. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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 2012 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2011 – 30. juni 2012 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

SUPPLERENDE OPLYSNINGER VEDRØRENDE FORHOLD I REGNSKABET

Det foreliggende koncernregnskab og årsregnskab er en omgørelse af det tidligere offentliggjorte koncernregnskab og årsregnskab, som således ikke længere vil være gældende, når generalforsamlingen har godkendt den omgjorte årsrapport for 1. juli 2011 – 30. juni 2012. Ledelsen har i ledelsesberetningen redegjort for baggrunden for omgørelsen af den tidligere aflagte årsrapport og for ledelsens stillingtagen hertil.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte 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 28. februar 2013

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Klaus Tvede-Jensen
statsautoriseret revisor

Tim Kjær-Hansen
statsautoriseret revisor

Resultatopgørelse 1. juli – 30. juni

Moderselskab			Koncern	
2010/2011	2011/2012		2011/2012	2010/2011
tEUR	tEUR	Note	tEUR.	tEUR.
Fortsættende aktiviteter				
702	311		0	0
Nettoomsætning				
21	0		0	21
Driftsomkostninger				
583	437	3-4	449	583
Administrationsomkostninger				
98	-126		-449	-604
Resultat før finansielle poster og dagsværdi regulering				
-29	647		-	-
Værdiregulering af kapitalandele i dattervirk				
1	140		140	0
Finansielle indtægter				
-237	0	5	0	0
Finansielle omkostninger				
-167	661		-309	-604
Resultat før dagsværdiregulering og skat				
0	0		0	0
Dagsværdiændring på ejendomme				
-167	661	6	-309	-604
Årets resultat før skat				
0	0		0	0
Skat af årets resultat				
-167	661		-309	-604
Årets resultat af fortsættende aktiviteter				
Ophørte aktiviteter				
0	0	8	-2.109	-3.355
Årets resultat af ophørte aktiviteter				
-167	661		-2.418	-3.959
Årets resultat				
Årlig Indtjening pr. aktie (EPS)				
		7	-0,009	-0,014
(svarer til udvandet indtjening pr. aktie)				

Totalindkomstopgørelse 1. juli – 30. juni

Morderselskab			Koncern	
2010/2011	2011/2012		2011/2012	2010/2011
tEUR	tEUR Note		tEUR.	tEUR.
-167	661	Årets resultat	-2.418	-3.959
0	0	Ovf til resultatopgørelsens finansielle poster	0	3.676
0	0	Dagsværdiregulering af renteswaps	3.079	116
7	44	Årets kursregulering	0	7
7	44	Årets anden indkomst efter skat	3.079	3.799
-160	617	Totalindkomst for året i alt	661	-160

Årets resultat tilfalder fuldt ud aktionærene i moderselskabet.

Balance pr. 30. juni

Morderselskab		AKTIVER		Koncern	
2010/2011	2011/2012			2011/2012	2010/2011
tEUR	tEUR	Note		tEUR.	tEUR.
Langfristede aktiver					
0	0		Investeringsejendomme	0	185.482
47.490	2	9	Kapitalandele i dattervirksomheder	0	0
47.490	2		Langfristede aktiver i alt	0	185.482
Kortfristede aktiver					
0	0		Tilgodehavender fra udlejning	0	748
88	61		Andre tilgodehavender	61	275
0	0		Investeringsejendomme til salg	0	1.684
0	0		Bundne likvide midler	0	268
89	43.462		Frie og delvis bundne likvider	43.462	3.613
0	0	8	Aktiver bestemt for salg	0	0
177	43.523		Kortfristede aktiver i alt	43.523	6.588
47.667	43.525		Aktiver i alt	43.523	192.070

Balance pr. 30. juni

Morderselskab		PASSIVER		Koncern	
2010/2011	2011/2012			2011/2012	2010/2011
tEUR	tEUR	Note		tEUR.	tEUR.
Egenkapital					
38.631	38.676	10	Aktiekapital	38.676	38.631
0	0		Reserve for rentesikring	0	-3.079
6	5		Reserve for valutakursregulering	5	50
4.161	4.693		Overført resultat	4.693	7.196
42.798	43.374		Egenkapital i alt	43.374	42.798
Gældsforpligtelser					
0	0		Gæld til kreditinstitutter	0	72.281
0	0		Udskudt skat	0	0
0	0		Langfristede forpligtelser	0	72.281
4.731	2		Mellemværende med dattervirksomheder	0	0
0	0		Gæld til kreditinstitutter	0	69.618
0	0		Afledte finansielle instrumenter	0	3.079
0	0		Gæld vedrørende aktiver til salg	0	1.918
60	137		Leverandører	137	793
78	12		Anden gæld	12	1.583
0	0	8	Forpligtelser tilknyttet aktiver bestemt for salg	0	0
4.869	151		Kortfristede forpligtelser	149	76.991
4.869	151		Gældsforpligtelser i alt	149	149.272
47.667	43.525		Passiver i alt	43.523	192.070

Egenkapitaloppgørelse 1. juli – 30. juni

	Aktiekapital	Reserve for rentesikring	Reserve for valutakursregulering	Overført resultat	I alt
Koncernen	tEUR.	tEUR.	tEUR.	tEUR.	tEUR.
1. juli 2010	38.631	-6.871	43	11.155	42.958
Dagsværdiregulering af renteswaps		116			116
Årets kursregulering			7		7
Andre indtægter og omkostninger indregnet i anden totalindkomst		3.676			3.676
Årets resultat				-3.959	-3.959
Totalindkomst for året		3.792	7	-3.959	-160
30. juni 2011	38.631	-3.079	50	7.196	42.798
Dagsværdiregulering af renteswaps		3.079			3.079
Årets kursregulering	45		-45		0
Årets resultat				-2.418	-2.418
Totalindkomst for året	45	3.079	-45	-2.418	661
Omkostninger ved kapitalnedsættelse				-85	-85
30. juni 2012	38.676	0	5	4.693	43.374
Moderselskabet					
1. juli 2010	38.631		-1	4.328	42.958
Årets resultat			7	-167	-160
Årets totalindkomst			7	-167	-160
30. juni 2011	38.631		6	4.161	42.798
Årets kursregulering	45		-1	-44	0
Årets resultat				661	661
Årets totalindkomst	45		-1	617	661
Omkostninger ved kapitalnedsættelse				-85	-85
30. juni 2012	38.676		5	4.693	43.374

Pengestrømsopgørelse 1. juli - 30. juni

Morderselskab			Koncern	
2010/2011	2011/2012		2011/2012	2010/2011
tEUR	tEUR	Note	tEUR.	tEUR.
-167	661	Årets resultat	-2.418	-3.959
0	0	Dagsværdiændring på ejendomme	0	7.833
0	0	Udskudt skat	0	0
0	-647	Gevinst ved salg af ejendomme eller aktier	810	-1.200
265	-140	Finansielle poster, netto	5.686	7.846
-78	27	Ændring i tilgodehavender	962	-9
216	64	Ændring i kortfristet gæld	-2.227	-499
1	140	Renteindbetalinger	142	0
-237	0	Renteudbetalinger	-2.749	-7.033
7	-85	Andre reguleringer	-312	56
7	20	Pengestrømme fra driftsaktivitet	-106	3.035
0	0	Køb af materielle anlægsaktiver	0	-2.015
0	43.353	Salg af materielle anlægsaktiver	183.950	3.400
0	43.353	Pengestrømme fra investeringsaktivitet	183.950	1.385
0	0	Udbetaling af lån	0	479
0	0	Afdrag på lån	-144.263	-3.420
0	0	Ændring i bundne likvider	268	-5
0	0	Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-143.995	-2.946
7	43.373	Årets pengestrømme	39.849	1.474
82	89	Likvider primo	3.613	2.139
89	43.462	Likvider ultimo	43.462	3.613

Noter

Note 1	Kritiske regnskabsmæssige skøn og vurderinger
Note 2	Risici
Note 3	Personaleomkostninger
Note 4	Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor
Note 5	Finansielle omkostninger
Note 6	Indkomstskatter
Note 7	Indtjening pr. aktie (EPS)
Note 8	Ophørte aktiviteter
Note 9	Kapitalandele i dattervirksomheder
Note 10	Aktiekapital
Note 11	Eventualforpligtelser
Note 12	Nærtstående parter
Note 13	Anvendt regnskabspraksis

Note 1. 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 skal nævnes.

Ledelsen vurderer, at der ikke er foretaget kritiske regnskabsmæssige skøn og vurderinger.

Note 2. 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 salget af ejendomsporteføljen vurderes koncernen i dag at være eksponeret for følgende finansielle risici.

VALUTARISICI

Koncernen er udelukkende eksponeret for valutarisici for eventuelle likvide beholdninger, der er placeret i DKK. Ledelsen afdækker, hvis det vurderes hensigtsmæssigt, denne risiko ved brug af valutatermins-kontrakter eller omveksling af beløbet til EUR.

RENTERISICI

Der vurderes ikke at være renterisici, da de likvide midler er placeret på en bankkonto i et anerkendt kreditinstitut.

LIKVIDITETSRISICI

Der vurderes ikke at være risici knyttet til udbetalinger fra selskabets bankkonti og betalinger til leverandører.

KREDITRISICI

Der er ingen kreditrisiko i selskabet.

Note 3. Personalemkostninger

Morderselskab			Koncern	
2010/2011	2011/2012		2011/2012	2010/2011
tEUR.	tEUR.		tEUR.	tEUR.
80	33	Løn til direktion	33	80
104	108	Bestyrelseshonorar	108	104
184	141	I alt	141	184

Der er ansat 1 person i selskabet som direktion

Note 4. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

Morderselskab			Koncern	
2010/2011	2011/2012		2011/2012	2010/2011
tEUR.	tEUR.		tEUR.	tEUR.
30	11	Lovpligtig revision	11	30
23	42	Anden rådgivning	42	23
-	7	Rådgivning relateret til salgstransaktion	7	-
53	60	Samlet honorar til Deloitte	60	53

Note 5. Finansielle omkostninger

Der har alene været finansielle omkostninger til de banker, der har finansieret ejendomsporteføljen. Renteswaps er overtaget af køber i forbindelse med transaktionen.

Note 6. Indkomstskatter

Morderselskab			Koncern	
2010/2011	2011/2012		2011/2012	2010/2011
tEUR.	tEUR.		tEUR.	tEUR.
0	0	Ændring i udskudt skat	0	0
0	0	Årets skat	0	0
		Årets skat fordeler sig således:		
0	0	Skat af årets resultat	0	0
0	0	Skat af egenkapitalbevægelser	0	0
		Skat af årets resultat forklares således:		
-167	661	Resultat før skat	661	-3.959
0	165	Skat beregnet på dansk og tysk skat	165	-626
-	0	Skat overtaget af køber	-367	-
0	-178	Skattemæssig værdi af ikke skattepligtige indtægter og ikke fradragsberettigede omkostninger	189	4
0	13	Ikke indregnet skatteaktiv	13	622
0	0	Skat af årets resultat	0	0

Koncernens skatteaktiv udgør EUR 388.293, der vedrører fremførbare skattemæssige underskud i Danmark. Da anvendelsesmuligheden inden for en kortere årrække er vanskelig at sandsynliggøre, er der foretaget fuld nedskrivning af skatteaktivet, således at dette er indregnet i balancen til 0.

Note 7. Indtjening pr. aktie (EPS)

Morderselskab			Koncern	
2010/2011	2011/2012		2011/2012	2010/2011
tEUR.	tEUR.		tEUR.	tEUR.
-167	661	Årets resultat der tilfalder aktionærerne	-2.418	-3.959
		Antal styk ordinære aktier excl. egne aktier	280.000.000	280.000.000
		Resultat pr. aktie	-0,009	-0,014

Note 8. Ophørte aktiviteter

Medio oktober 2011 kunne Selskabet meddele, at der var underskrevet en betinget aftale om salg af alle aktiviteter i form af aktierne i det tyske datterselskab. Ultimo december 2011 kunne Selskabet meddele, at alle betingelser for køberens overtagelse af aktierne i det tyske datterselskab nu var opfyldt, hvilket reelt medførte, at køber på dette tidspunkt overtog aktierne i det tyske datterselskab. Overtagelsen er sket på basis af en overtagelsesbalance pr. ultimo november 2012.

Den 27. april 2012 kunne Selskabet meddele, at der var opnået enighed om den endelige betaling for aktierne. Efter fradrag af lån i ejendomsporteføljen, indfrielse af mellemregninger samt andre reguleringsposter blev der betalt tEUR 43.353 svarende til ca. DKK 322 mio.

Den ophørte aktivitet har påvirket resultatopgørelsen således:

	2011/2012	2010/2011
	tEUR.	tEUR.
Nettoomsætning	6.361	15.093
Driftsomkostninger	-1.305	-3.383
Salgs- og marketingomkostninger	-78	-366
Administrationsomkostninger	-451	-220
Resultat før finansielle poster og dagsværdi regulering	4.527	11.124
Finansielle indtægter	2	0
Finansielle omkostninger	-2.749	-7.846
Opløsning af reserve for swap	-3.079	0
Resultat før dagsværdiregulering og skat	-1.299	3.278
Avance/tab ved salg af ejendomme	-810	1.200
Dagsværdiændring på ejendomme	0	-7.833
Årets resultat før skat	-2.109	-3.355
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat af ophørte aktiviteter	-2.109	-3.355

Den ophørte aktivitet har i regnskabsåret påvirket pengestrømsopgørelsen således:

Pengestrømme vedrørende drift	203	3.639
Pengestrømme vedrørende investeringer	183.950	1.385
Pengestrømme vedrørende finansiering	-143.995	-2.946
Årets pengestrømme	40.158	2.078

Note 9. Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder omfatter efter transaktionen alene 100% af Griffin Flats III Verwaltungsgesellschaft mbH, jf. koncernstrukturen. Egenkapitalen udgør pr. 30. juni 2012 tEUR 2.

Note 10. Aktiekapital

	Efter kapital- nedsættelse	30. juni 2012	30. juni 2011	30. juni 2012	30. juni 2011
	Styk aktier	Styk aktier	Styk aktier	tEUR	tEUR.
Aktiekapital	57.597.225	287.500.000	287.500.000	7.748	38.631
Udstedte A - aktier	4.000.000	25.000.000	25.000.000		
Udstedte B - aktier	53.597.225	262.500.000	262.500.000		
Beholdning af egne aktier	0	7.500.000	7.500.000		

A-aktierne har 10 stemmer hver, og B-aktierne har en stemme hver. A-aktierne har således efter kapitalnedsættelsen tilknyttet i alt 40 mio. stemmer, mens B-aktierne har tilknyttet i alt 53,597 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.

Selskabet har i regnskabsårene 2010/2011 og 2009/2010 ikke erhvervet egne aktier. Selskabets egne aktier blev nedskrevet i forbindelse med kapitalnedsættelsen, og der er således ikke egne aktier i beholdning.

Note 11. Eventualforpligtelser

Der verserer ingen væsentlige retssager eller voldgiftskrav mod selskabet på balancedagen.

Note 12. Nærtstående parter

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 før nævnte 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 sædvanlig honorering af bestyrelse og direktion, bortset fra at Karsten Rasmussens rådgivningsfirma har forestået selskabets regnskabsudarbejdelser (vederlag tEUR 25), og Kaj Larsen har varetaget både en direktions – og bestyrelsesfunktion.

Note 13. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2011/2012 for Berlin III A/S (koncern og moderselskab) 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.

Denne tilrettede version af Årsrapport 2011/2012 er en omgørelse af den tidligere aflagte årsrapport for 2011/2012, der er blevet udarbejdet efter henvendelse fra Erhvervsstyrelsen, der efter en udført regnskabskontrol har påpeget en række forhold, hvor Erhvervsstyrelsen har ønsket at årsrapporten afspejler en anden fortolkning af de internationale regnskabsstandarder end det er tilfældet i den årsrapport for 2011/2012, der blev godkendt på generalforsamlingen den 12. oktober 2012. Der henvises til side 9 vedrørende de gennemførte ændringer.

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.

Implementering af nye og ændrede standarder samt fortolkningsbidrag

Årsrapporten for 2011/12 er aflagt i overensstemmelse med de nye og ændrede standarder (IFRS/IAS) samt nye fortolkningsbidrag (IFRIC), der gælder for regnskabsår, der begynder 1. juli 2011 eller senere. Berlin III A/S har foretaget en gennemgang, som viser, at anvendelsen af de nye IFRS'er ikke har væsentlig indflydelse på koncernregnskabet i 2011/12, og anvendelsen af disse nye IFRS'er forventes heller ikke at få nogen væsentlig effekt på fremtidige perioder.

Standarder og fortolkninger, der ikke er trådt i kraft

Det er ledelsens vurdering, at de foreslåede men endnu ikke godkendte ændringer til standarder, der forventes gældende for regnskabsår, der begynder 1. juni 2012 eller senere, ikke vil få væsentlig indvirkning på årsrapporten for de kommende regnskabsår.

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 regnskabsåret 2010/2011 blev 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 inklusive købsomkostninger. Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioden. Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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 herved, 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, indeståender 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 banker har finansieret. Bunden likviditet kan ikke anvendes før krav til frigivelse er opnået.

Egenkapital

Transaktionsomkostninger, som direkte kan henføres til udstedelse af nye aktier eller optioner eller kapitalnedsættelse, vises 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 gælds metode.

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.

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 koncernterne transaktioner. Omsætningen indregnes i den regnskabsperiode, som lejen vedrører.

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

I moderselskabet udgør omsætningen faktureret management fee til datterselskaber.

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.

Administrationsomkostninger

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

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.

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 driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet 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.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

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

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

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