

BERLIN III A/S

Delårsrapport
for perioden
1. juli – 31. december 2011

CVR-nr.: 29 24 64 91

Delårsrapport 2011/2012

Hoved og nøgletal	4
Nøgletalsforklaringer og definitioner	5
Koncernstruktur	5
Begivenheder i perioden	6
Selskabets økonomiske udvikling	9
Forventninger til 2011-2012	11
Aktionærforhold	12
Selskabsoplysninger	13
Ledelsespåtegning	14
Resultatopgørelse 1. juli – 31. december	15
Totalindkomstopgørelse 1. juli – 31. december	16
Aktiver pr. 31. december	17
Passiver per. 31. december	18
Egenkapitalopgørelse 1. juli – 31. december	19
Pengestrømsopgørelse 1. juli – 31. december	20
Noter	21

Hoved- og nøgletal

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

	Halvår		Årsregnskab
	1. juli - 31. dec. 2011	1. juli - 31. dec. 2010	1. juli 2010 - 30. juni 2011
	tEUR.	tEUR.	tEUR.
RESULTATOPGØRELSE			
Nettoomsætning	6.361	7.394	15.093
Resultat før finansielle poster	4.131	5.064	10.520
Finansielle poster, netto	-2.747	-4.062	-7.846
Resultat før dagsværdireg. nedskr. og skat	1.384	1.002	2.674
Dagsværdiændr. på ejd. og nedskr.	-469	1.200	-6.633
Periodens resultat før skat	915	2.202	-3.959
Periodens resultat	915	2.202	-3.959
Totalindkomstopgørelse	4.035	4.227	-160
BALANCE			
Balancesum	44.117	200.310	192.070
Investering i materielle anlægsaktiver	0	197.216	185.482
Egenkapital	43.713	47.188	42.798
Langfristede forpligtelser	0	145.004	72.281
PENGESTRØMSOPGØRELSE			
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-3.147	1.623	3.035
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	40.790	-783	1.385
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	0	-941	-2.946
Ændring i likvider	37.643	-100	1.474
NØGLETAL			
ROIC (Afkastningsgrad)*	18,72 %	5,06 %	5,48 %
Soliditetsgrad	99,08 %	23,56 %	22,28 %
Forrentning af egenkapital	6,40 %	4,88 %	6,24 %
Indre værdi pr. aktie	1,13	1,22	1,11
Indtjening pr. aktie (EPS) (EUR)	0,02	0,06	-0,11
Aktiekurs, ultimo (DKK)	1,00	0,42	0,70
Antal medarbejdere	0,50	0,50	0,50

Nøgletalsforklaringer og definitioner

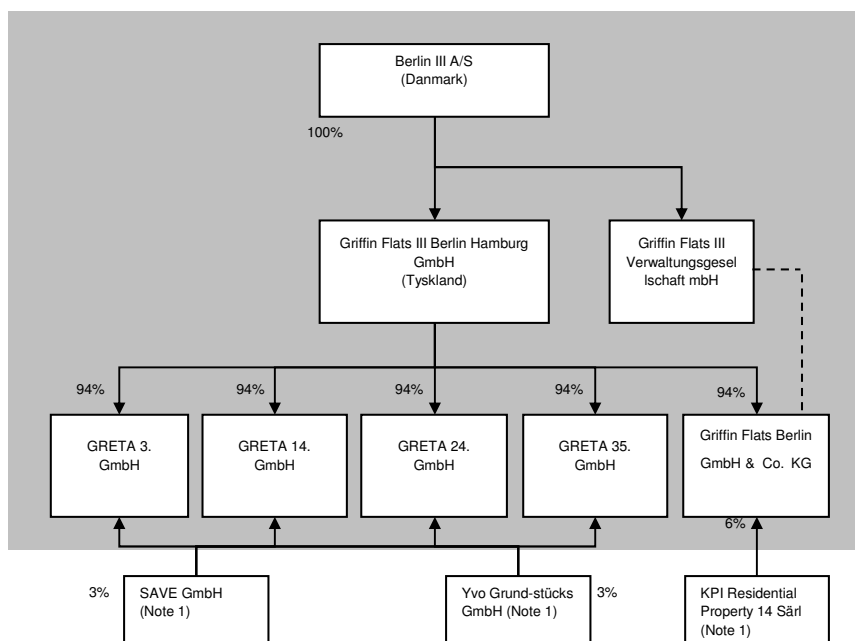
NØGLETAL - FINANSIELLE

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

Koncernstruktur



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

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

Begivenheder i perioden

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 strategændring, 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 Berlin III i begyndelsen af indeværende regnskabsperiode 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. Konsekvensen af en eventuel transaktion ville være, at Berlin III i givet fald kunne fortsætte som selvstændigt selskab med en likvid beholdning som eneste aktiv og derved blive den ønskede aktive spiller i en konsolideringsproces, hvis aktionærerne stadig måtte ønske dette. Der ville samtidig blive skabt mulighed for, at aktionærerne kunne trække sig ud af Selskabet ved salg af deres aktier til Selskabet, hvis dette alternativ er mere tiltrækkende for aktionærerne.

Som følge af at den samlede tilbudspris lå under den daværende bogførte værdi af ejendommene, anså bestyrelsen det for påkrævet at foreligge dette tilbud for Selskabets aktionærer med henblik på at opnå et entydigt mandat fra ejerne af Selskabet til de eventuelt videre forhandlinger. Denne fremlæggelse blev foretaget d.2 september 2011 ved en ekstraordinær generalforsamling, hvor 91,8% af de afgivne stemmer gav bestyrelsen mandat til at fortsætte forhandlingerne med Corestate Capital AG med henblik på at gennemføre et salg af ejendomsporteføljen under forudsætning af, at dette salg kunne gennemføres på betingelser, der ville sikre en gennemsnitlig kurs på minimum Dkk. 1,10 pr aktie eksklusiv Selskabets beholdning af egne aktier.

Den efterfølgende periode har derfor i høj grad været præget af forhandlingerne med Corestate Capital AG og det betydelige due diligence arbejde, som en sådan transaktion naturligt giver anledning til. Selskabet kunne d. 14. oktober 2011 meddele, at forhandlingerne om det betingede tilbud havde ført til underskrivelsen af en betinget købsaftale med Corestate Capital AG om køb af samtlige aktier i Berlin III A/S` tyske datterselskab Griffin Flats III Berlin Hamburg GmbH, der ejede Selskabets tyske ejendomsportefølje. De væsentligste vilkår og bestemmelser i denne aftale er:

- Købsprisen opgøres som egenkapitalen i det solgte tyske datterselskab på overtagelsesdagen, idet ejendommens værdi indgår med et på forhånd fastsat beløb på Euro 182,0 mio. Herfra skal reguleres for ejendommens belåning samt øvrige balanceposter, dog ikke den negative værdi af den eksisterende finansierings renteswaps på ca. Euro 6,0 mio., der overtages af køber uden modregning.
- Betaling af købsprisen sker i to trancher, idet der ved overtagelsen af aktierne i det tyske datterselskab erlægges en foreløbig købspris, der er beregnet på baggrund af balancen pr. 30.juni 2011. Den endelige købspris beregnes på baggrund af en balance, der udarbejdes pr.

ultimo den måned, der ligger umiddelbart forud for overtagelsen af aktierne. Da denne overtagelse viste sig at ske i slutningen af december 2011, er det derfor en balance pr. 30. november 2011, der danner baggrund for beregningen af den endelige købspris. Dette medfører samtidig, at driften af det tyske datterselskab overgår til køber fra dette tidspunkt. Indeværende periodeopgørelse for Berlin III A/S omfatter derfor kun perioden 1. juli – 30. november 2011.

I henhold til sædvane for sådanne transaktioner var der en række betingelser, der skulle opfyldes før overtagelsen af aktierne kunne finde sted. De væsentligste af disse var:

- en skriftlig accept af ejerskiftet fra de banker, der finansierer ejendommene.
- færdiggørelse af en igangværende due diligence proces.

Berlin III A/S kunne d. 30. december 2011 meddele, at samtlige betingelser for den ovennævnte købsaftale nu var opfyldt og at de nødvendige dokumenter, der markerer closing d.v.s overtagelse af aktierne i det tyske datterselskab Griffin Flats III Berlin Hamburg GmbH, var underskrevet og den foreløbige købspris overført til Berlin III A/S.

Der er efter opfyldelsen af købsaftalen udarbejdet en selskabsbalance pr. 30. november 2011, der d. 23. januar 2012 er fremsendt til køber til endelig godkendelse. I henhold til købsaftalens bestemmelser har køber 30 arbejdsdage (business days) til at kommentere denne balance. Hvis køber er enig i balancen skal denne umiddelbart herefter erlægge den resterende købesum. Hvis køber har kommentarer til balancen, skal disse forhandles mellem parterne inden for en periode af yderligere 30 dage. Såfremt der stadig ikke kan opnås enighed om eventuelt udestående punkter, overgives disse til eksterne eksperter, der på begge parter vegne træffer den endelige beslutning.

Ejendomsporteføljen har i perioden fortsat den positive udvikling i huslejeindtægterne og holdt et stabilt omkostningsniveau. Dette medfører, at porteføljen har genereret et positivt resultat på tEUR 1.384, hvilket svarer til de budgetmæssige forventninger.

BEGIVENHEDER EFTER UDLØBET AF PERIODEN

Der er efter udløbet af perioden ikke indtruffet begivenheder, der øver indflydelse på Selskabets regnskab for perioden 1. juli 2011 – 31. december 2011.

DET VIDERE FORLØB

Berlin III A/S afventer for nærværende købers reaktion på den udarbejdede overtagelsesbalance. På basis af den endeligt godkendte balance kan den endelige købesum beregnes.

Efter modtagelsen af den endelige accept fra køber, vil det være muligt at færdiggøre et sæt dokumenter, der har følgende indhold:

- beskrivelse af tilbud om tilbagekøb af Selskabets aktier med korresponderende nedsættelse af kapitalen i Selskabet.
- strategi for aktiviteter i et eventuelt fortsættende selskab.

Bestyrelsen vil i dette materiale foreslå en række forhold ud over strategien, der vil have indflydelse på et fortsættende selskab. Der kan således blive tale om, at et fortsættende Selskab afnoteres fra fondsbørsen og videreføres som et ikke børsnoteret selskab. Det er bestyrelsen opfattelse, at et fortsættende selskab som minimum skal have en kapital på DKK 150 mio. for meningsfyldt at opretholde en notering på fondsbørsen. Disse forhold vil være uddybet i det materiale, der udarbejdes.

Efter offentliggørelsen af materialet, der forventes at ske i sidste uge af marts 2012, vil aktionærene blive

anmodet om at tage stilling til enten et salg af aktier eller en accept af et fortsættende selskab. Svarfristen vil blive fastsat til 14 dage.

Når de endelige svar foreligger fra aktionærene, vil der blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling, hvor den ønskede kapitalnedsættelse skal godkendes. Denne forventes afholdt medio maj 2012.

Selskabets økonomiske udvikling

Selskabets ledelse har ved aflæggelse af delårsrapporten 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 i denne situation ikke er fortsættende aktiviteter, men kun forventes at blive tale om nye aktiviteter giver denne opdeling ingen mening, og ledelsen har på denne baggrund valgt at afspejle resultatopgørelsens poster som hidtil.

Det er med køber af selskabets aktiviteter aftalt, at der handles på en closing- balance pr. 30. november 2011, og resultatopgørelsens poster viser derfor ejendomsporteføljens driftsposter og afkast for perioden 1. juli – 30. november 2012. Regulering af værdier og salgsomkostninger, der er effektueret under salgsforløbet er samlet i en post under værdiregulering af fast ejendom.

RESULTATOPGØRELSE

Koncernens samlede indtægter for perioden blev tEUR 6.361 mod tEUR 7.394 i samme periode i sidste regnskabsår. Det skal i den forbindelse påpeges, at indtjeningen fra porteføljen kun indgår i indeværende periode med 5 mdr. Korrigeres der for dette forhold, er indtjeningen højere end den tilsvarende periode sidste år og porteføljen har derfor fortsat den positive udvikling og ligger på et indtjeningsmæssigt niveau, der svarer til det budgetterede.

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

Resultat før finansielle poster og værdireguleringer udgør tEUR 4.131, hvilket betragtes som tilfredsstillende.

De finansielle omkostninger relaterer sig udelukkende til finansieringen af ejendomsporteføljen og udgør tEUR 2.749.

Periodens resultat er påvirket negativt af posten "avance/tab ved salg", der udgør et beløb på tEUR 469. Denne post er sammensat af en række posteringer, hvoraf de væsentligste er:

- forskel i salgssum i forhold til hvad der var estimeret ved aflæggelsen af årsrapporten 2010/2011 og det faktiske beløb, som nu kan beregnes ved afslutningen af transaktionen.
- salgsomkostninger til advokater, revisorer og øvrige involverede

Periodens resultat blev tEUR 915.

BALANCE

Selskabets balance pr. 31.12.2011 afspejler det forhold, at ejendomsporteføljen er solgt og selskabets aktiver primært består af en likvid beholdning.

Aktiverne udgør tEUR 44.117 og sammensætter sig af en likvid beholdning på tEUR 41.256 og tilgodehavender på tEUR 2.861. Sidstnævnte udgøres i al væsentlighed af den sidste del af købesummen på ejendomsporteføljen.

Egenkapitalen udgør tEUR 43.713 og herudover består de samlede passiver af gæld til leverandører og anden gæld, således at de samlede passiver beløber sig til tEUR 44.117, hvilket svarer til en soliditetsgrad på 99,1 %.

PENGESTRØMME

Koncernens pengestrøm fra driftsaktiviteten var EUR -3,1 mio. og fra investeringsaktiviteten EUR 40,8 mio. som følge af salget af aktier vedrørende ejendomsporteføljen, der positivt påvirker likviditeten med EUR 37,6 mio. Koncernens likvider blev derfor forøget fra EUR 3,6 mio. til i alt EUR 41,3 mio.

Forventninger til 2011/2012

På den ekstraordinære generalforsamling den 2. september 2011 blev bestyrelsen i Berlin III A/S, på basis af det indikative tilbud modtaget fra Corestate Capital AG, bemyndiget til at fortsætte forhandlingerne om frasalg af hele selskabets portefølje af ejendomme på betingelser, der er nærmere omtalt i denne rapport's beretning.

Som beskrevet kan det nu konstateres, at frasalget af ejendomsporteføljen stort set er afsluttet, 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 2011/2012 på EUR 1,0 - 1,2 mio.

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.

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 markedspads 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 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

DELÅRSREGNSKABER

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

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 afholdes 12. oktober 2012, kl. 13:00

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. juli – 31. december 2011 for Berlin III A/S.

Delårsrapporten, som ikke er revideret eller gennemgået af koncernens revisor, er aflagt i overensstemmelse med IAS 34, Præsentation af delårsrapporter, som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede selskaber.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at delårsrapporten giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2011 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. juli 2011 - 31. december 2011.

Vi anser ledelsesberetningen for at indeholde en retvisende redegørelse for udviklingen af koncernens aktiviteter og økonomiske forhold, periodens resultat og finansielle stilling som helhed samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som koncernen står over for.

København, den 29. februar 2012

Direktion

Kaj Larsen

Bestyrelse

Henrik Frisch
Bestyrelsesformand

Karsten Rasmussen

Kaj Larsen

Resultatopgørelse 1. juli – 31. december

	Note	Halvår		Årsrapport
		1. juli - 31. dec. 2011 tEUR.	1. juli - 31. dec. 2010 tEUR.	1. juli - 30. juni 2011 tEUR.
Nettoomsætning		6.361	7.394	15.093
Driftsomkostninger		1.305	1.769	3.404
Salgs- og marketingomkostninger		78	155	366
Administrationsomkostninger		847	406	803
Resultat før finansielle poster og dagsværdi regulering		4.131	5.064	10.520
Finansielle indtægter		2	1	0
Finansielle omkostninger	4	2.749	4.063	7.846
Resultat før dagsværdiregulering og skat		1.384	1.002	2.674
Avance/tab ved salg		-469	0	1.200
Dagsværdiændring på ejendomme		0	1.200	-7.833
Periodens resultat før skat		915	2.202	-3.959
Skat af periodens resultat		0	0	0
Periodens resultat		915	2.202	-3.959
Årlig Indtjening pr. aktie (EPS)				
(svarer til udvandet indtjening pr. aktie)	5	0,02	0,06	-0,11

Totalindkomstopgørelse 1. juli – 31. december

	Halvår		Årsregnskab
	1. juli - 31. dec. 2011	1. juli - 31. dec. 2010	1. juli 2010 - 30. juni 2011
	tEUR.	tEUR.	tEUR.
Periodens resultat	915	2.202	-3.959
Overført til resultatopgørelsens finansielle poster			3.676
Dagsværdiregulering af renteswaps	3.079	2.025	116
Årets kursregulering	41	0	7
Periodens anden indkomst efter skat	3.120	2.025	3.799
Totalindkomst for perioden i alt	4.035	4.227	-160

Balance pr. 31. december

AKTIVER	Note	Halvår		Årsregnskab
		31. dec. 2011 tEUR.	31. dec. 2010 tEUR.	30. juni 2011 tEUR.
Langfristede aktiver				
Investerings ejendomme		0	197.216	185.482
Langfristede aktiver i alt		0	197.216	185.482
Kortfristede aktiver				
Tilgodehavender fra udlejning		0	440	748
Andre tilgodehavender		2.861	352	275
Investerings ejendomme til salg		0	0	1.684
Bundne likvide midler		0	0	268
Frie og delvis bundne likvider		41.256	2.302	3.613
Kortfristede aktiver i alt		44.117	3.094	6.588
Aktiver i alt		44.117	200.310	192.070

Balance pr. 31. december

PASSIVER	Note	Halvår		Årsregnskab
		31. dec. 2011 tEUR.	31. dec. 2010 tEUR.	30. juni 2011 tEUR.
Egenkapital				
Aktiekapital	7	38.672	38.591	38.631
Reserve for rentesikring		0	-4.845	-3.079
Reserve for dagsværdi af ejendomme		0	-6	0
Reserve for valutakursregulering		9	75	50
Overført resultat		5.032	13.373	7.196
Egenkapital i alt		43.713	47.188	42.798
Gældsforpligtelser				
Gæld til kreditinstitutter		0	145.004	72.281
Udskudt skat		0	0	0
Langfristede forpligtelser		0	145.004	72.281
Gæld til kreditinstitutter		0	0	69.618
Afledte finansielle instrumenter		0	4.846	3.079
Gæld vedrørende aktiver til salg		0		1.918
Leverandører		386	661	793
Anden gæld		18	2.611	1.583
Kortfristede forpligtelser		404	8.118	76.991
Gældsforpligtelser i alt		404	153.122	149.272
Passiver i alt		44.117	200.310	192.070

Egenkapitalopgørelse 1. juli – 31. december 2011

	Aktiekapital	Reserve for rentesikring	Reserve for dagsværdi af ejendomme	Reserve for valutakursregulering	Overført resultat	I alt
Koncernen	tEUR.	tEUR.	tEUR.	tEUR.	tEUR.	tEUR.
1. juli 2010	38.631	-6.871	0	43	11.155	42.958
Dagsværdiregulering af renteswaps		2.026				2.026
Årets kursregulering	-40		-6	32	16	2
Andre indtægter og omkostninger indregnet i anden totalindkomst			0	0	0	0
Årets resultat					2.202	2.202
Totalindkomst 1. juli - 31. december 2010	-40	2.026	-6	32	2.212	4.230
31. december 2010	38.591	-4.845	-6	75	13.373	47.188
Dagsværdiregulering af renteswaps		1.766				1.766
Overført til resultatopgørelsen, fin. poster						
Årets kursregulering	40		6	-25	-16	5
Andre indtægter og omkostninger indregnet i anden totalindkomst	0					
Årets resultat					-6.161	-6.161
Totalindkomst 1. januar - 30. juni 2011	40	1.766	6	-25	-6.177	-4.390
30. juni 2011	38.631	-3.079	0	50	7.196	42.798
Dagsværdiregulering af renteswaps		3.079			-3.079	0
Årets kursregulering	41			-41		0
Andre indtægter og omkostninger indregnet i anden totalindkomst						
Årets resultat					915	915
Totalindkomst 1. juli – 31. december 2011	41	3.079	0	-41	-2.164	915
31. december 2011	38.672	0	0	9	5.032	43.713

Pengestrømsopgørelse 1. juli - 31. december 2011

	Note	Halvår		Årsregnskab
		1. juli – 31. dec. 2011	1. juli – 31. dec. 2010	1. juli 2010 – 30. juni 2011
		tEUR.	tEUR.	tEUR.
Periodens resultat		915	2.202	-3.959
Dagsværdiændring på ejendomme		0	-1.200	7.833
Udskudt skat		0	0	0
Gevinst ved salg af ejendom		469		-1.200
Finansielle poster, netto		2.747	4.062	7.846
Ændring i tilgodehavender		-3.055	222	-9
Ændring i kortfristet gæld		-1.476	399	-499
Renteindbetalinger		2	1	0
Renteudbetalinger		-2.749	-4.063	-7.033
Andre reguleringer		0	0	56
Pengestrømme fra driftsaktivitet		-3.147	1.623	3.035
Køb af materielle anlægsaktiver		0	-783	-2.015
Salg af materielle anlægsaktiver		40.790	0	3.400
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		40.790	-783	1.385
Udbetaling af lån		0	0	479
Afdrag på lån		0	-941	-3.420
Ændring i bundne likvider		0	0	-5
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		0	-941	-2.946
Periodens pengestrømme		37.643	-100	1.474
Likvider primo		3.613	2.401	2.139
Likvider ultimo		41.256	2.302	3.613
Frie midler		41.256	126	1.620
Delvis bundne midler		0	1.909	1.993
Bundne midler		0	267	0
Likvider ultimo		41.256	2.302	3.613

Noter

Note 1	Anvendt regnskabspraksis
Note 2	Kritiske regnskabsmæssige skøn og vurderinger
Note 3	Risici
Note 4	Finansielle omkostninger
Note 5	Indtjening pr. aktie (EPS)
Note 6	Kapitalandele i dattervirksomheder
Note 7	Aktiekapital
Note 8	Eventualforpligtelser
Note 9	Nærtstående parter

Note 1. Anvendt regnskabspraksis

Delårsrapporten aflægges som et sammendraget regnskab i overensstemmelse med IAS 34, Præsentation af delårsregnskaber, som godkendt af EU. Der er ikke udarbejdet delårsregnskab for moderselskabet.

Den i delårsrapporten anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til den regnskabspraksis, som blev anvendt i koncernregnskabet for 2010/2011, og som er i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU. Vi henviser til årsrapporten for 2010/2011 for en nærmere beskrivelse af den anvendte regnskabspraksis.

Selskabets rapporteringsvaluta følger selskabets funktionelle valuta som er Euro.

Hvor ikke andet er nævnt nedenstående henvises endvidere til definitionerne på de angivne nøgletal, der er beregnet i overensstemmelse med definitionerne i Den Danske Finansanalytikerforenings vejledning "Anbefalinger og Nøgletal 2010".

Note 2. Kritiske regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Udarbejdelsen af en delårsrapport 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 TILGODEHAVENDE SALGSSUM

Berlin III A/S har hidtil valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Koncernen kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris. I forbindelse med salget foreligger der endnu ikke en endelig afklaring af den endelige salgssum, hvorfor det tilgodehavende der er indregnet i balancen er behæftet med usikkerhed.

Den tilgodehavende salgssum er beregnet med udgangspunkt i ejendommenes markedsværdi på EUR 185,59 mio. Beløbet indgår i den indgåede købsaftale, og er baseret på en gennemsnitlig faktor på 12,4 svarende til et bruttoafkast på 8,0 %. Faktorerne opgøres som markedsværdi i forhold til faktisk lejeindtægt.

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

VALUTARISICI

Koncernen er udelukkende eksponeret for valutarisici for eventuelt beløb, der vil indgå i det tilbagekøbsprogram som bestyrelsen vil foreslå, idet provenu ved tilbagesalg af aktier til selskabet skal betales i DKK. Koncernens væsentligste aktiv er placeret i EUR. Ledelsen afdækker, hvis det vurderes hensigtsmæssigt, denne risiko ved brug af valutaterminskontrakter eller omveksling af beløbet til DKK.

RENTERISICI

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

LIKVIDITETSRISICI

Det vurderes ikke at være risici knyttet til de resterende betalinger, der skal foretages i forbindelse med salget af porteføljen.

KREDITRISICI

Den primære kreditrisiko i selskabet er relateret til tilgodehavende salgssum, og der er ikke fundet anledning til at foretage nedskrivning.

Note 4. 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 5. Indtjening pr. aktie (EPS)

	Halvår		Årsregnskab
	1. juli - 31. dec. 2011	1. juli - 31. dec. 2010	1. juli 2010 - 30. juni 2011
	tEUR.	tEUR.	tEUR.
Periodens resultat der tilfalder aktionærerne	915	2.202	-3.959
Antal styk ordinære aktier excl. egne aktier	280.000.000	280.000.000	280.000.000
Resultat pr. aktie	0,02	0,06	-0,11

Note 6. Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder omfatter efter transaktionen alene 100% af Griffin Flats III Verwaltungsgesellschaft mbH, jf. koncernstrukturen. Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2011 tEUR 12.

Note 7. Aktiekapital

	tDKK/styk	Halvår		Årsregnskab
		31. dec. 2011	31. dec. 2010	30. juni 2011
		tEUR.	tEUR.	tEUR.
Aktiekapital	287.500	38.672	38.591	38.631
Udstedte A - aktier	25.000			
Udstedte B - aktier	262.500			
Beholdning af egne aktier	7.500			

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.

Selskabet har i 2010/2011 og 2009/2010 ikke erhvervet egne aktier. Selskabets aktier udgør samlet den 31. december 2011 i alt 7,5 mio. B-aktier a nominelt 1 kr.

Note 8. Eventualforpligtelser

Der verserer ikke retssager eller voldgiftskrav mod selskabet på balancedagen.

Note 9. 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 sædvanligt honorering af bestyrelsen og direktion.