

Berlin III A/S

Nasdaq OMX Copenhagen A/S

Selskabsmeddelelse

nr. 4 / 2013

Birkerød, 28. februar 2013

CVR. nr. 29 24 64 91

www.berlin3.dk

Hovedpunkter i delårsrapport for Berlin III A/S, perioden 1. juli – 31. december 2012

Bestyrelsen i Berlin III A/S har i dag behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden den 1. juli – 31. december 2012.

- Resultat før skat for de fortsættende aktiviteter udgør et underskud på tEUR 230, hvilket er en forbedring i forhold til samme periode sidste år, hvor resultatet var et underskud på tEUR 603.
- Selskabet har påbegyndt implementeringen af den nye investeringsstrategi og har erhvervet en ejendom beliggende Hovedvejen 9 i Glostrup samt en betydelig aktiepost i det danske ejendomsinvesteringsselskab Admiral Capital A/S.

Forventninger til hele regnskabsåret 2011/2012:

Forventningerne til årets resultat for Berlin III er uændret i niveauet EUR -1,0 mio. (DKK -7,4 mio.) til EUR +1,0 (DKK +7,4 mio.) før skat og værdireguleringer, idet ovennævnte investeringer kun forventes at have beskeden indflydelse på årets resultat frem til regnskabsårets udløb den 30. juni 2013.

Det forventes dog, at værdien af den erhvervede aktiepost i Admiral Capital A/S vil udvise en stigende tendens hen mod regnskabsårets slutning som følge af, at de enkelte ejendomme i Admiral Capital A/S porteføljen revurderes til markedspris.

Hellerup, februar 2013
Henrik Frisch, formand

Kontaktperson:

Eventuelle henvendelser vedrørende fondsbørsmeddelelsen rettes til selskabets formand Henrik Frisch på telefon + 45 20 10 60 11 eller selskabets administrerende direktør Kaj Larsen på telefon +45 20 91 43 64.

BERLIN III A/S

Delårsrapport
for perioden
1. juli – 31. december 2012

CVR-nr.: 29 24 64 91

Delårsrapport 2012/2013

Hoved og nøgletal	4
Nøgletalsforklaringer og definitioner	5
Begivenheder i perioden	5
Selskabets økonomiske udvikling	7
Forventninger til 2012-2013	8
Aktionærforhold	9
Selskabsoplysninger	10
Ledelsespåtegning	11
Resultatopgørelse 1. juli – 31. december	12
Totalindkomstopgørelse 1. juli – 31. december	13
Aktiver pr. 31. december	14
Passiver per. 31. december	15
Egenkapitalopgørelse 1. juli – 31. december	16
Pengestrømsopgørelse 1. juli – 31. december	17
Noter	18

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. 2012	1. juli - 31. dec. 2011	1. juli 2011 - 30. juni 2012
	tEUR.	tEUR.	tEUR.
RESULTATOPGØRELSE			
Nettoomsætning	0	0	0
Resultat før finansielle poster	-211	-604	-449
Finansielle poster, netto	-19	1	140
Resultat før dagsværdireg. nedskr. og skat	-230	-603	-309
Dagsværdiændr. på ejd. og nedskr.	0	0	0
Periodens resultat før skat	-230	-603	-309
Periodens resultat	-231	915	-2.418
Totalindkomstopgørelse	-231	3.994	661
BALANCE			
Balancesum	13.360	44.117	43.523
Investering i materielle anlægsaktiver	4.206	0	0
Egenkapital	9.477	43.713	43.374
Langfristede forpligtelser	3.753	0	0
PENGESTRØMSOPGØRELSE			
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-250	-3.147	-106
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-4.832	40.790	183.950
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-29.913	0	-143.995
Ændring i likvider	-34.995	37.643	39.849
NØGLETAL			
ROIC (Afkastningsgrad)*	-1,57 %	-1,37 %	-1,03 %
Soliditetsgrad	70,94 %	99,08 %	99,66 %
Forrentning af egenkapital	-0,87 %	-1,33 %	-0,72 %
Indre værdi pr. aktie	1,23	1,13	1,12
Indtjening pr. aktie (EPS) (EUR)	-0,004	0,003	-0,009
Aktiekurs, ultimo (DKK)	0,77	1,00	0,84
Antal medarbejdere	1	1	1

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

Begivenheder i perioden

Selskabet har i perioden afsluttet tilbagekøbsprogrammet for Selskabets aktier og udbetalt aktieprovenu til de aktionærer, der har ønsket at sælge deres aktier. Selskabet fortsætter efter denne transaktion med en aktiekapital på kr. 57.587.225 fordelt på kr. 4.000.000 i A-aktier og kr. 53.597.225 i B-aktier.

Selskabet har ligeledes i perioden påbegyndt opfyldelsen af den investeringsstrategi, der i forbindelse med tilbagekøbsprogrammet blev forelagt Selskabets aktionærer. Der har primært været tale om en analyse af investeringsmuligheder i Danmark, hvor det som forventet er muligt at identificere interessante investeringsobjekter.

Selskabet har, som den første investering i den nye strategi, købt anparterne i selskabet Hovedvejen 9, 2600 Glostrup ApS, der ejer en erhvervs ejendom, der er beliggende på samme adresse. Ejendommen er, efter Selskabets opfattelse, velbeliggende på en af de største indfaldsveje til København netop hvor Roskildevej skifter navn til Hovedvejen. Det estimeres, at der dagligt passerer 40.000 biler på denne placering. Der er mindre end 500 m til motorvejen Ring III, der fører rundt om København og således sikrer let adgang til og fra de store boligområder i Københavns omegn og lufthavnen.

Det er vor opfattelse, at der er stor erhvervsaktivitet i det pågældende område dels ved bestående virksomheder og dels ved byggeri af nye lokaler til virksomheder, der flytter til området. Der er planer om en S-togs station i nærområdet, hvilket vil øge interessen for denne beliggenhed som følge af de bekvemme transportforhold.

Ejendommen råder over et kontorareal på 3.188 m² plus en underetage på 1.202 m², der fremstår velvedligeholdt med de installationer, der kan forventes af en moderne ejendom. Ejendommen blev overtaget uden lejere. Der er derfor påbegyndt en udlejning i samarbejde med en af Københavns største mæglere CBRE (CB Richard Ellis). Med det nuværende vanskelige udlejningsmarked skal det imidlertid forventes, at udlejningen af ejendommen formentlig vil tage 12-18 mdr. Det må ligeledes forventes, at udlejningen vil ske til flere lejere, således at ejendommen opdeles i en række lejemål.

Anskaffelsesprisen for anparterne i Hovedvejen 9, 2600 Glostrup blev kr. 2.897.500. Ejendommen er finansieret med et realkreditlån på kr. 28,0 mio. hvilket, med tillæg af transaktionsomkostninger, giver en samlet pris for ejendommen i Berlin III's regnskab på ca. kr. 31,4 mio. Denne pris medfører en indkøbspris

for kontorarealet på ca. kr. 9.800 pr. m² og for hele arealet på ca. kr. 7.000 pr. m², hvilket efter Selskabets opfattelse er en interessant pris for en ejendom i denne stand og med denne beliggenhed.

Selskabets overordnede strategi med denne ejendom er nu at intensivere udlejningsaktiviteterne og sikre, at udlejningen sker til gode og solide lejere med så lange lejekontrakter som vel muligt. Når den fulde udlejning er gennemført, vil Selskabet vurdere om ejendommen kan indgå i Selskabets fremadrettede portefølje eller om den skal sælges til en langsigtet investor.

Selskabet har efter erhvervelsen af ovennævnte ejendom anvendt megen tid på at gennemgå og forhandle mulighederne for at indgå i et større samarbejde, hvor der skabes en selskabsmæssig ramme, der kan foretage opkøb af større ejendomsporteføljer. Det var en del af Selskabets overordnede strategi, at der kunne indgås strategiske samarbejder med andre investorer og banker, hvor det kapitalgrundlag, som Selskabet besidder, kan indgå sammen med anden kapitaltilvejebringelse og således fremstå i en langt stærkere position på markedet.

BEGIVENHEDER EFTER UDLØBET AF PERIODEN

Berlin III A/S har underskrevet en aktionæroverenskomst, hvor Berlin III 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.

Admiral Capital A/S bliver ved etableringen af samarbejdet kapitaliseret med et beløb på DKK. 58,0 mio., der indskydes af Berlin III A/S. Det er herefter planen, at kapital anvist af UBS yderligere vil styrke kapitalgrundlaget i det fælles selskab, således at Admiral Capital A/S bliver i stand til at erhverve større ejendomsporteføljer, primært beliggende i Danmark, sekundært i Tyskland.

I forbindelse med den første kapitalisering på DKK 58,0 mio. erhverver Admiral Capital A/S en portefølje af danske ejendomme for en pris svarende til ca. DKK 950,0 mio. I forbindelse med dette køb overtager Admiral Capital A/S en finansiering i størrelsesordenen ca. DKK 920. mio. I henhold til de opstillede budgetter, baseret på det nuværende udlejningsniveau, forventes denne portefølje at give et overskud før skat og værdiregulering i 2013 i størrelsesordenen DKK 20,0 mio. og DKK 25 mio. i 2014.

Berlin III A/S bliver i udgangspositionen 50 % ejer af Admiral Capital A/S. Denne ejerandel ændres i takt med, at UBS anviser ny kapital til det fælles selskab. Hvis UBS anviser ny egenkapital til Admiral Capital A/S af en sådan størrelsesorden, at Admiral Capital A/S er i stand til at erhverve en portefølje af mindst samme størrelse og bonitet som ovenfor og derved opfylde de krav, som de bestående långivere stiller til en sådan transaktion, vil Admiral Capital Holding Ltd's ejerandel stige til 80%.

Hvis UBS ikke er i stand til at anvise en sådan kapital inden d. 30.06 2013, vil Admiral Capital Holding Ltd's ejerandel falde til 20%. UBS har herefter yderligere 12 mdr. til at anvise den beskrevne kapital og dermed genvinde en ejerandel på 80%.

Berlin III's ejerandel kan imidlertid på intet tidspunkt blive mindre end 20 % uanset det beløb, der anvises fra UBS side.

Berlin III er herudover garanteret et årligt minimumsudbytte af denne investering varierende fra DKK 2,5 mio. til DKK 7,5 mio.

Berlin III's bestyrelsesformand indgår i bestyrelsen for Admiral Capital A/S som næstformand, hvilket sikrer Berlin III en direkte indflydelse på den fremtidige udvikling af dette selskab.

Admiral Capital A/S har endvidere sikret sig den nødvendige administrative ekspertise til den daglige drift af ovennævnte ejendomsportefølje via et samarbejde med den nuværende administration.

Erhvervsstyrelsen har efter en udført regnskabskontrol rettet henvendelse til Berlin III A/S, og har påpeget en række forhold, hvor Erhvervsstyrelsen har ønsket at årsrapporten for 2011/2012 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. Bestyrelsen har besluttet ikke at indgå i en længerevarende dialog med Erhvervsstyrelsen og i stedet valgt at omgøre årsrapporten for 2011/2012. Den omgjorte årsrapport bliver udsendt i en separat fondsbørsmeddelelse og vil blive forelagt aktionærerne til godkendelse på en ekstraordinær generalforsamling i løbet af marts 2013.

Der er efter udløbet af perioden ikke indtruffet andre begivenheder, der øver indflydelse på Selskabets regnskab for perioden 1. juli 2012 – 31. december 2012.

Selskabets økonomiske udvikling

Selskabets ledelse har ved aflæggelse af delårsrapporten taget til efterretning, at Erhvervsstyrelsen er af den opfattelse, at alle selskabets hidtidige aktiviteter i regnskabsmæssig forstand skal betragtes som en ophørende aktivitet med den konsekvens at de afståede aktiviteter kan indregnes i resultatopgørelsen i en linje (one-line consolidation).

Periodens resultat af fortsættende aktiviteter afspejler derfor alene administrationsomkostninger afholdt i perioden og forrentning af selskabets kapital..

RESULTATOPGØRELSE

Koncernen har ikke haft indtægter, bortset fra renteindtægter, i perioden.

Omkostningerne er reduceret som følge af neddrogning af organisations størrelse med tilpasning til det nuværende aktivitetsniveau.

Resultat før finansielle poster og værdireguleringer udgør tEUR - 211, hvilket er på niveau med det forventede. Resultat af ophørte aktiviteter andrager tEUR -1, hvilket afspejler, at der ikke er dukket ubehagelige overraskelser op efter overdragelsen af de tyske ejendomme.

De finansielle omkostninger relaterer sig til finansiering af den erhvervede ejendom samt kursregulering af likvide beholdninger.

BALANCE

Selskabets balance pr. 31.12.2012 afspejler det forhold, at der er erhvervet en ejendom samt at selskabets aktiver herudover primært består af en likvid beholdning.

Egenkapitalen er reduceret fra tEUR 43.374 til tEUR 9.477 som følge af den vedtagne kapitalnedsættelse og heraf følgende udlodning til aktionærer på tEUR 33.634.

Gælden består i al væsentlighed af prioritetsgæld i den erhvervede investeringsejendom.

PENGESTRØMME

Koncernens pengestrøm fra driftsaktiviteten udgør tEUR -250, fra investeringsaktiviteten tEUR -4.832 og

fra finansieringsaktiviteten tEUR -29.913 primært som følge af kapitalnedsættelse med udlodning til aktionærer. De likvide beholdninger er som konsekvens heraf reduceret fra tEUR 43.462 til tEUR 8.467.

Forventninger til 2012/2013

Aktiviteterne i perioden har ikke givet anledning til at ændre de forventninger, der blev udtrykt i forbindelse med offentliggørelsen af årsrapporten 2012/13.

Forventningerne til årets resultat for Berlin III er uændret i niveauet EUR -1,0 mio. (DKK -7,4 mio.) til EUR +1,0 (DKK +7,4 mio.) før skat og værdireguleringer, idet de foretagne investeringer kun forventes at have beskeden indflydelse på årets resultat frem til regnskabsårets udløb den 30. juni 2013.

Det forventes dog, at værdien af den erhvervede aktiepost i Admiral Capital A/S vil udvise en stigende tendens hen mod regnskabsårets slutning som følge af, at de enkelte ejendomme i Admiral Capital A/S porteføljen revurderes til markedspris.

Fremadrettede udsagn

Delårsrapporten 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. Delårsrapporten er ikke en opfordring til at handle aktier i selskabet.

Aktionærforhold

AKTIEKAPITAL

Før kapitalnedsættelse

Selskabet havde en aktiekapital på nominelt 287,5 mio. styk aktier. Aktierne var 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.

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. juli – 31. december 2012 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 2012 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. juli 2012 - 31. december 2012.

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 28. februar 2013

Direktion

Kaj Larsen

Bestyrelse

Henrik Frisch
Bestyrelsesformand

Karsten Rasmussen

Kaj Larsen

Resultatopgørelse 1. juli – 31. december

	Note	Halvår		Årsrapport
		1. juli - 31. dec. 2012	1. juli - 31. dec. 2011	1. juli 2011- 30. juni 2012
		tEUR.	tEUR.	tEUR.
Fortsættende aktiviteter				
Nettoomsætning		0	0	0
Driftsomkostninger		33	0	0
Administrationsomkostninger		178	604	449
Resultat før finansielle poster og dagsværdi regulering		-211	-604	-449
Finansielle indtægter		17	1	140
Finansielle omkostninger	4	36	0	0
Resultat før dagsværdiregulering og skat		-230	-603	-309
Dagsværdiændring på ejendomme		0	0	0
Periodens resultat før skat		-230	-603	-309
Skat af periodens resultat		0	0	0
Periodens resultat af fortsættende aktiviteter		-230	-603	-309
Ophørte aktiviteter				
Periodens resultat af ophørte aktiviteter		-1	1.518	-2.109
Periodens resultat		-231	915	-2.418
Årlig Indtjening pr. aktie (EPS) (svarer til udvandet indtjening pr. aktie)	5	-0,004	0,003	-0,009

Totalindkomstopgørelse 1. juli – 31. december

	Halvår		Årsregnskab
	1. juli - 31. dec. 2012	1. juli - 31. dec. 2011	1. juli 2011 - 30. juni 2012
	tEUR.	tEUR.	tEUR.
Periodens resultat	-231	915	-2.418
Dagsværdiregulering af renteswaps	0	3.079	3.079
Årets kursregulering	0	0	0
Periodens anden indkomst efter skat	0	3.079	3.079
Totalindkomst for perioden i alt	-231	3.994	661

Balance pr. 31. december

AKTIVER	Note	Halvår		Årsregnskab
		31. dec. 2012 tEUR.	31. dec. 2011 tEUR.	30. juni 2012 tEUR.
Langfristede aktiver				
Investeringsejendomme		4.206	0	0
Langfristede aktiver i alt		4.206	0	0
Kortfristede aktiver				
Tilgodehavender fra udlejning		0	0	0
Andre tilgodehavender		61	2.861	61
Værdipapirer		626	0	0
Frie og delvis bundne likvider		8.467	41.256	43.462
Kortfristede aktiver i alt		9.154	44.117	43.523
Aktiver i alt		13.360	44.117	43.523

Balance pr. 31. december

PASSIVER	Note	Halvår		Årsregnskab
		31. dec. 2012 tEUR.	31. dec. 2011 tEUR.	30. juni 2012 tEUR.
Egenkapital				
Aktiekapital	7	7.720	38.672	38.676
Reserve for rentesikring		0	0	0
Reserve for valutakursregulering		33	9	5
Overført resultat		1.724	5.032	4.693
Egenkapital i alt		9.477	43.713	43.374
Gældsforpligtelser				
Gæld til kreditinstitutter		3.753	0	0
Udskudt skat		0	0	0
Langfristede forpligtelser		3.753	0	0
Gæld til kreditinstitutter		0	0	0
Afledte finansielle instrumenter		0	0	0
Leverandører		117	386	137
Anden gæld		13	18	12
Kortfristede forpligtelser		130	404	149
Gældsforpligtelser i alt		3.883	404	149
Passiver i alt		13.360	44.117	43.523

Egenkapitalopgørelse 1. juli – 31. december

	Aktiekapital	Reserve for rentesikring	Reserve for valutakursregulering	Overført resultat	I alt
Koncernen	tEUR.	tEUR.	tEUR.	tEUR.	tEUR.
1. juli 2011	38.631	-3.079	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			0	0	0
Årets resultat				915	915
Totalindkomst 1. juli - 31. december 2011	41	3.079	-41	-2.164	915
31. december 2011	38.672	0	9	5.032	43.713
Dagsværdiregulering af renteswaps					
Årets kursregulering	4		-4		0
Andre indtægter og omkostninger indregnet i anden totalindkomst					
Årets resultat				-254	-254
Totalindkomst 1. januar - 30. juni 2012	4	0	-4	-254	-254
Omkostninger ved kapitalnedsættelse				-85	-85
30. juni 2012	38.676	0	5	4.693	43.374
Dagsværdiregulering af renteswaps		0		0	0
Årets kursregulering	-28		28		0
Andre indtægter og omkostninger indregnet i anden totalindkomst					
Årets resultat				-231	-231
Totalindkomst 1. juli – 31. december 2012	-28	0	28	-231	-231
Kapitalnedsættelse ved udlodning til aktionærer	-30.928			-2.706	-33.634
Omkostninger ved kapitalnedsættelse				-32	-32
31. december 2012	7.720	0	33	1.724	9.477

Pengestrømsopgørelse 1. juli - 31. december

	Note	Halvår		Årsregnskab
		1. juli – 31. dec. 2012	1. juli – 31. dec. 2011	1. juli 2011 – 30. juni 2012
		tEUR.	tEUR.	tEUR.
Periodens resultat		-231	915	-2.418
Dagsværdiændring på ejendomme		0	469	810
Udskudt skat		0	0	0
Finansielle poster, netto		19	2.747	5.686
Ændring i tilgodehavender		0	-3.055	962
Ændring i kortfristet gæld		-19	-1.476	-2.227
Renteindbetalinger		17	2	142
Renteudbetalinger		-36	-2.749	-2.749
Andre reguleringer		0	0	-312
Pengestrømme fra driftsaktivitet		-250	-3.147	-106
Køb af materielle anlægsaktiver		4.206	0	0
Køb af værdipapirer		626	0	0
Salg af materielle anlægsaktiver		0	40.790	183.950
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-4.832	40.790	183.950
Udbetaling af lån		3.753	0	0
Afdrag på lån		0	0	-144.263
Udlodning til aktionærer netto		-33.666	0	0
Ændring i bundne likvider		0	0	268
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-29.913	0	-143.995
Periodens pengestrømme		-34.995	37.643	39.849
Likvider primo		43.462	3.613	3.613
Likvider ultimo		8.467	41.256	43.462

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 2011/2012, og som er i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU. Vi henviser til årsrapporten for 2011/2012 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 INVESTERINGSEJENDOMME

Berlin III A/S har som hidtil valgt at foretage måling af investeringsejendomme til dagsværdi. Koncernen kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris.

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 primært eksponeret for valutarisici knyttet til erhvervelsen af en investeringsejendom i Danmark samt optagelse af prioritetsgæld i samme valuta.

RENTERISICI

Renterisici knytter sig primært til optagelse af prioritetsgæld, der er foretaget med en variabel rentesats.

LIKVIDITETSRISICI

Der vurderes kun at være begrænsede risici knyttet til betalinger vedrørende de erhvervede værdipapirer.

KREDITRISICI

Den primære kreditrisiko i selskabet er relateret til den prioritetsgæld, der er optaget som en del af transaktionen med erhvervelse af en investeringsejendom.

Note 4. Finansielle omkostninger

Der har alene været finansielle omkostninger til den bank, der har finansieret den erhvervede investeringsejendom samt valutakursreguleringer relateret til den likvide beholdning.

Note 5. Indtjening pr. aktie (EPS)

	Halvår		Årsregnskab
	1. juli - 31. dec. 2012	1. juli - 31. dec. 2011	1. juli 2011 - 30. juni 2012
	tEUR.	tEUR.	tEUR.
Periodens resultat der tilfalder aktionærene	-231	915	-2.418
Antal styk ordinære aktier excl. egne aktier	57.597.225	280.000.000	280.000.000
Resultat pr. aktie	-0,004	0,003	-0,009

Note 6. Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder omfatter 100 % af aktierne i Griffin Flats III Verwaltungsgesellschaft mbH, der er under afvikling og hvor egenkapitalen udgør pr. 31. december 2012 tEUR 2, samt 100 % af anparterne i selskabet Hovedvejen 9, 2600 Glostrup ApS.

Note 7. Aktiekapital

	31. december 2012	31. december 2011	31. december 2012	31. december 2011
	Styk aktier	Styk aktier	tEUR	tEUR.
Aktiekapital	57.597.225	287.500.000	7.720	38.672
Udstedte A - aktier	4.000.000	25.000.000		
Udstedte B - aktier	53.597.225	262.500.000		
Beholdning af egne aktier	0	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.

Note 8. Eventualforpligtelser

Der verserer ingen væsentlige 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 sædvanlig honorering af bestyrelse og direktion, bortset fra at Karsten Rasmussens rådgivningsfirma har forestået selskabets regnskabsudarbejdelse, og Kaj Larsen har varetaget både en direktions – og bestyrelsesfunktion.