
Berlin High End A/S

Årsrapport for 2013/14

CVR-nr. 29 19 56 92

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den / 2014

Claude Winther Nielsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Koncernoversigt	5
Hoved- og nøgletal	6
Beretning	7
Koncern- og årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	15
Balance 30. juni	16
Egenkapitalopgørelse	18
Pengestrømsopgørelse 1. juli - 30. juni	19
Noter til årsrapporten	20
Regnskabspraksis	28

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014 for Berlin High End A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2014 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2013/14.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. september 2014

Direktion

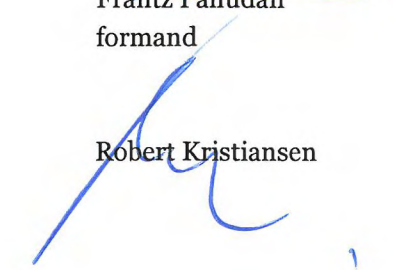


Jon Svenningsen

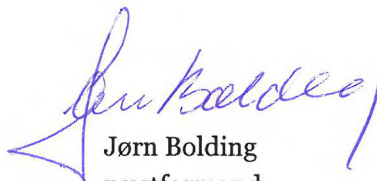
Bestyrelse



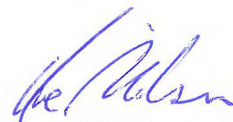
Frantz Palludan
formand



Robert Kristiansen



Jørn Bolding
næstformand



Arve Nilsson

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Berlin High End A/S

Påtegning på årsregnskabet og koncernregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet og koncernregnskabet for Berlin High End A/S for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet og koncernregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet og koncernregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab og et koncernregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab og et koncernregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet og koncernregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet og koncernregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet og koncernregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet og koncernregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab og et koncernregnskab, 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 valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet og koncernregnskabet.

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 årsregnskabet og koncernregnskabet giver et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2014 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

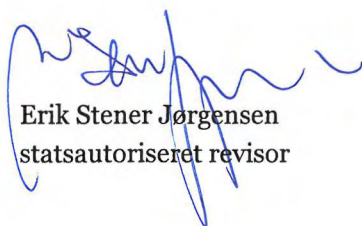
Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet og koncernregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og koncernregnskabet.

København, den 24. september 2014

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Erik Stener Jørgensen
statsautoriseret revisor



René Poulsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Berlin High End A/S
c/o Nielsen Nørager Advokatpartnerselskab
Frederiksberggade 16
1459 København K
E-mail: berlin.highend@gmail.com
Hjemmeside: www.berlinhighend.dk

CVR-nr.: 29 19 56 92
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni
Stiftet: 2. december 2005
Regnskabsår: 9. regnskabsår
Hjemstedskommune: København

Bestyrelse

Frantz Palludan, formand
Jørn Bolding, næstformand
Arve Nilsson
Robert Kristiansen

Direktion

Jon Svenningsen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

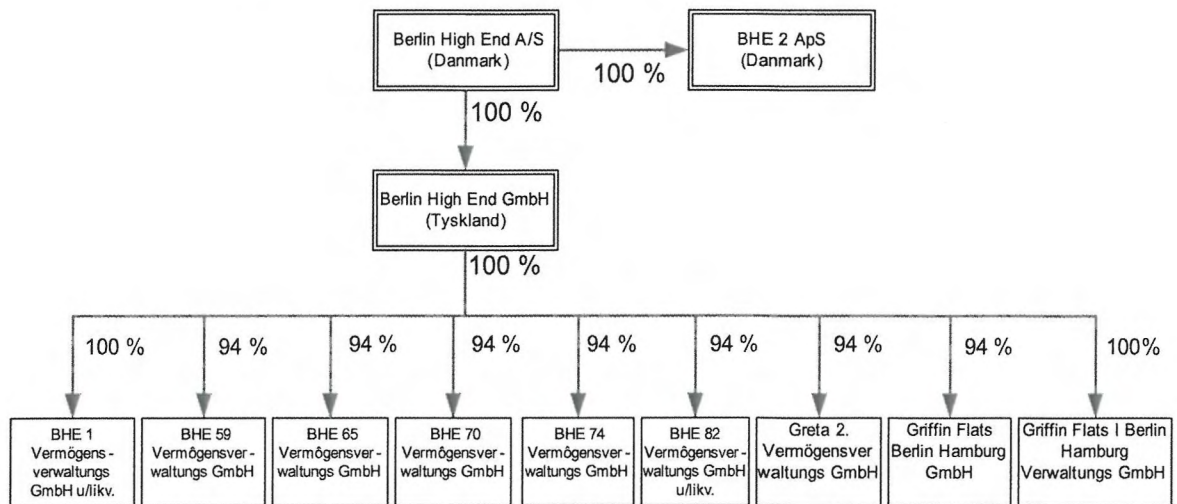
Advokat

Nielsen Nørager Advokatpartnerselskab
Frederiksberggade 16
1459 København K

Pengeinstitut

Nykredit Bank A/S
Kalvebod Brygge 47
1780 København V

Koncernoversigt



Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern				
	2013/14	2012/13	2011/12	2010/11	2009/10
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	100.659	101.951	28.887	31.098	29.892
Bruttofortjeneste	292.961	321.692	61.403	52.506	52.641
Resultat af ordinær primær drift	290.360	318.933	59.324	48.602	49.660
Resultat før finansielle poster	291.100	320.086	60.112	51.321	24.494
Resultat af finansielle poster	-35.673	-40.037	-20.356	-19.218	20.343
Årets resultat	208.252	222.056	38.217	32.096	31.850
Balance					
Balancesum	1.716.868	1.523.447	560.823	562.017	534.441
Egenkapital	633.028	456.588	192.094	173.825	127.230
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	33.459	47.421	4.418	3.480	1.004
- investeringsaktivitet	-7.055	-672.129	43.941	-1.961	-20.151
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-19.529	-933.668	-1.733	-1.961	-20.071
- finansieringsaktivitet	-63.071	668.487	-43.513	-2.836	-607
Årets forskydning i likvider	-36.667	43.779	4.846	-1.317	-19.754
Antal medarbejdere					
Antal medarbejdere	1	1	1	1	1
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	17,0%	21,0%	10,7%	9,1%	4,6%
Soliditetsgrad	36,9%	30,0%	34,3%	30,9%	23,8%
Forrentning af egenkapital	38,2%	68,5%	20,9%	21,3%	26,8%
Indre værdi pr. aktie excl. egne aktier	39.653	26.379	12.714	11.505	8.421

Beretning

HOVEDAKTIVITET

Berlin High End A/S ejer og driver en portefølje af velbeliggende ejendomme i Berlin. Selskabet fokuserer på attraktive ejendomme i Berlin, hvor der er gode muligheder for en positiv udvikling i lejeniveauet.

MARKEDSFORHOLD

Berlin har de seneste år etableret sig som Tysklands hovedstad. Udviklingen og de omfattende investeringer afspejles i byens demografi:

- Indbyggertallet har været stigende siden 2001 og forventes at blive ved med at stige de kommende år,
- Arbejdsløsheden har været konstant faldende siden 2005, hvor den nåede 19%. Den er senest opgjort til 11,1%, og
- Bruttonationalproduktet per indbygger stiger og stiger hurtigere end i det øvrige Tyskland. I Berlin er bruttonationalproduktet per indbygger steget med 17% siden 2005, hvorimod tilsvarende tal for Tyskland som helhed ligger på 11%.

Ejendomsmarkedet fortsætter de seneste års positive udvikling:

- Tomgangen, der for 5-6 år siden var et reelt problem for ejendomsinvestorer, er tilnærmelsesvist forsvundet,
- Huslejen pr. kvadratmeter stiger stadig kraftigt; ifølge Jones Lang Lasalle steg den udbudte husleje med 7,9% i 2013, hvilket fulgte ovenpå en stigning på 8,1% året før,
- Prisen på fast ejendom har været konstant stigende de seneste år både for så vidt angår investeringsejendomme og ejerlejligheder. Ifølge Jones Lang Lasalle er udbudspriserne for investeringsejendomme steget 51% siden 2009, mens prisen på ejerlejligheder er steget med 54% i samme periode.
- Fluktuationen har - som en naturlig konsekvens af lejestigningen - været faldende. Mens fluktuationen i perioden op til finanskrisen lå typisk på omkring 10%, ligger den i dag omkring 6-7%; hvor lejerne før hen kunne skifte bolig efter for godt befindende, er lejerne nu mere bevidste med, at det typisk er forbundet med en betydelig merudgift at skifte bolig.

SELSKABET

Selskabet Berlin High End A/S påbegyndte sin aktivitet i 2007/2008.

Beretning

Efter stiftelsen kom finanskrisen, men det tyske ejendomsmarked blev kun ramt af finanskrisen i begrænset omfang. Tyskland havde i modsætning til mange andre lande ikke oplevet voldsomme prisstigninger på fast ejendom forud for finanskrisen, og boligmarkedet i Berlin var derfor umiddelbart bedre rustet til at modstå krisen; kvadratmeterpriserne lå typisk under byggeomkostningerne og fandtes ikke lavere blandt de industrialiserede landes hovedstæder. Ligeledes var lejeniveauet lavt i forhold til andre europæiske hovedstæder.

Berlin High End A/S' drift blev hurtigt stabiliseret efter stiftelsen, og selskabets portefølje blev udviklet til en veldrevet portefølje. Porteføljen var dog af begrænset størrelse, og selskabets aktier var illikvide.

Ledelsen har derfor arbejdet målrettet på at etablere en fornøden kritisk masse for herigennem at tilvejebringe forudsætningerne for bedre prissætning og øgede omsætningsmuligheder for aktien. I denne forbindelse repræsenterede regnskabsåret 2012/13 en vigtig milepæl for Berlin High End A/S, idet selskabet i regnskabsåret overtog en større ejendomsportefølje.

EJENDOMSPORTEFØLJEN

Ultimo juni 2014 har Berlin High End A/S - efter erhvervelsen af den såkaldte Berlin I ejendomsportefølje - 68 boligejendomme med i alt 170.000 kvm udlejningsareal og en årlig kontraktuel husleje på 103 MDKK.

	Areal Kvm	Årsleje TDKK
Bolig	148.808	82.152
Erhverv	20.008	17.867
Andet	1.603	2.650
I alt	171.770	102.669

Med undtagelse af en enkelt ejendom i Leipzig og to i Spandau er ejendommene alle beliggende i Berlin

Beliggenhed	Antal Ejendomme	Areal %	Leje %
Charlottenburg-Wilmersdorf	8	10,60%	10,09%
Friedrichshain-Kreuzberg	17	27,33%	25,64%
Leipzig	1	0,95%	1,26%
Mitte	3	3,75%	3,97%
Neukölln	17	29,74%	32,07%
Pankow	8	11,44%	11,26%
Reinickendorf	1	0,42%	0,49%
Spandau	2	1,10%	1,45%
Steglitz-Zehlendorf	9	12,28%	11,56%
Tempelhof-Schöneberg	2	2,39%	2,19%
I alt	68	100,0%	100,0%

Beretning

For den nye ejendomsportefølje, der blev overtaget i andet halvår 2012, var der et behov for at gennemføre gennemgribende istandsættelser og renoveringer af den købte portefølje. Der blev etableret en treårs genopretningsplan med henblik på at bringe standarden i den tilkøbte portefølje på niveau med selskabets oprindelige ejendomme. Den treårige genopretningsplan følges nøje, og selskabet forventer fortsat de kommende 1-2 år at anvende hele det likvide overskud fra driften til ejendomsforbedringer, herunder større projekter som facader, vinduer, trappeopgange mv.

Markedet udvikler sig fortsat positivt; den strukturelle tomgang, der kendetegnede perioden før finanskrisen, er forsvundet og huslejeniveauet er steget markant i de seneste år. Ud over større ejendomsforbedringer foretager Berlin High End A/S også løbende modernisering af ledige lejemål for at sikre, at selskabet kan tiltrække de rigtige lejere til den rigtige pris, og den gennemsnitlige husleje pr. kvadratmeter ved nyudlejning er steget med mere end 50% alene siden 2010.

Der er i årets løb iværksat udstykning af 23 af selskabets udlejningsejendomme. De pågældende ejendomme, der er under udstykning til ejerlejligheder, indeholder 714 lejemål med tilsammen 50.142 kvm udlejningsareal.

Siden overtagelsen har selskabet renoveret 48 lejligheder for sammenlagt 5.915 TDKK. I nogle tilfælde har der været tale om lejligheder, der havde stået tomme i flere år, fordi der i det tidligere regi ikke var midler til at gennemføre en totalrenovering.

ÅRETS RESULTAT

Nettoomsætningen i regnskabet 2013/14 blev på 101 MDKK sammenlignet 102 MDKK året før. Faldet i forhold til 2012/13 skyldes frasalg af ejendomme i regnskabsåret 2012/2013. Justeret for frasalget er den kontraktuelle lejeindtægt steget med 5,5% i perioden. Driftsomkostningerne er steget mere end omsætningen, hvilket reflekterer selskabets bestræbelse på at reducere det vedligeholdelsesmæssige efterslæb, der er i den nye del af ejendomsporteføljen. Bruttoresultatet før værdireguleringer for året udgør 71,2 MDKK.

På baggrund af eksterne vurderinger fra Jones Lang Lasalle udgør årets værdiregulering 213,4 MDKK, hvortil kommer 8,4 MDKK, der kan henføres til fortjeneste på solgte ejendomme (ejendommen Cotheniusstrasse blev solgt ved udgangen af 2012/2013, men overdragelsen fandt først sted i regnskabsåret 2013/2014). Resultatet før finansielle poster udgør 291,1 MDKK. Der er i regnskabsåret afholdt finansielle omkostninger på 35,8 MDKK og derudover afsat 47,2 MDKK til skat (primært udskudt skat). Årets resultat bliver herefter på 208,3 MDKK. Egenkapitalen er forøget med 176,4 MDKK, idet selskabets køb af egne aktier bogføres på egenkapitalen. Ved udgangen af regnskabsåret udgør egenkapitalen således 633 MDKK.

Bestyrelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

Beretning

ØVRIGE BEGIVENHEDER I REGNSKABSÅRET 2013/14

Berlin High End A/S har i regnskabsåret købt 12.900.000 stk. A-aktier og 742.489 stk. B-aktier i Berlin IV A/S.

Selskabet har endvidere i regnskabsåret købt 1.325 stk A-aktier og 20 stk. B-aktier i Berlin High End A/S som egne aktier. Akterne er købt for 33.106 TDKK.

HANDEL MED SELSKABETS AKTIER

Selskabets aktier har siden oktober 2009 kunnet handles på Dansk OTC. Aktiens kurs kan følges på OTC's hjemmeside (www.danskotc.dk). Køb eller salgsordre i aktien foregår via eget pengeinstitut eller ved direkte henvendelse til Dansk OTC.

Primo regnskabsåret 2013/14's blev selskabets aktie på Dansk OTC noteret som 8.000 DKK i bud, mens den tilsvarende prissætning ultimo regnskabsåret var 24.000 DKK i bud.

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS UDLØB

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtruffet begivenheder af væsentlig betydning.

Beretning

Information til aktionærerne

AKTIEKAPITAL

Selskabet har pr. 30. juni 2014 en aktiekapital på nominelt DKK 173.090.000. Aktierne er opdelt i to aktieklasser med 2.625 stk. A-aktier á nominelt DKK 10.000 og 14.684 stk. B-aktier á nominelt DKK 10.000. A-aktierne har hver 10 stemmer, og B-aktierne har hver en stemme.

Udover stemmeretsforskellen har A-aktionærerne i henhold til vedtægternes § 3.3 fortegningsret, når der udstedes A-aktier i et indbyrdes forhold svarende til deres nominelle aktiebesiddelse.

Selskabet har 1.325 stk. A-aktier som egne aktier og 20 stk. B-aktier som egne aktier.

UDBYTTEPOLITIK

Selskabet fastholder sin strategi om ikke at udbetale udbytte, idet selskabet ønsker at anvende overskudslikviditeten til at finansiere istandsættelse af ejendomsporteføljen og i øvrigt at konsolidere selskabet.

EJERFORHOLD

Følgende aktionærer har på tidspunktet for bestyrelsens godkendelse af årsrapporten over for selskabet oplyst, at de ejer mindst 5% af moderselskabets aktiekapital eller besidder mindst 5% af aktiekapitalens stemme-rettighe-der:

Berlin High End A/S
Vektor Puljeinvest II ApS
FSV Invest ApS

Beretning

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

Koncernen vurderes at være eksponeret for nedenstående risici

DRIFTSRISICI

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

LEJEINDTÆGTER

Der knytter sig primært to usikkerheder til lejeindtægterne. For det første antallet af tomme lejemål og for det andet udviklingen i lejeniveauet. Det bemærkes, at en udlejer ikke har et retskrav på regulering af huslejen, fordi omkostningerne er steget. Afholdelse af de planlagte omkostninger til modernisering og forbedring forventes at have en positiv afsmittning på muligheden for huslejeforhøjelser, ud over hvad den almindelige regulering giver grundlag for.

Eventuelle fremtidige lovændringer kan begrænse mulighederne for huslejestigninger.

VEDLIGEHOLDELSE OG FORBEDRINGER

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

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

DRIFTSOMKOSTNINGER

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

Beretning

MARKEDSRISICI

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

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

VALUTARISICI

Koncernen er udelukkende eksponeret for valutarisici for eventuelt skyldigt udbytte, idet udbytte på aktierne skal betales i DKK. Koncernens øvrige aktiver og passiver samt det løbende cash flow opgøres i EUR.

RENTERISICI

Prioritetsfinansieringen er variabelt forrentet. Det er koncernens politik at afdække alle variabelt forrentede lån med renteswaps (variabel til fast). Der er indgået renteswaps, hvorved renten er låst fast. Renteswaps er indgået med samme løbetid som de lån, de relaterer sig til.

LIKVIDITETSRISICI

Der er til en del af 1. prioritetslånene knyttet betingelser omkring forholdet mellem lejeindtægter og renteomkostninger. Såfremt forholdet ikke overholdes, skal der ske deponering af forskelsbeløbet. I en del af lånene indgår endvidere betingelse vedrørende forholdet mellem restgæld og en af banken vurderet markedsværdi.

1. prioritetslånene skal refinansieres i perioden 2015 til 2019. Såfremt lånene ikke kan refinansieres, vil det have væsentlig indflydelse på koncernens likviditetsmæssige og økonomiske stilling.

Beretning

POLITISKE RISICI, SKAT OG AFGIFTER

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

Ejendomsoverdragelse af ejendomme er i Berlin belagt med en overdragelsesafgift på 5% af handelsværdien. Overdragelsesafgiften skal betales af køber. Såfremt kun 94% af ejerskabet til ejendomsporteføljen overdrages, skal der ifølge gældende praksis ikke betales overdragelsesafgift. Myndighederne kan i en periode på fire år efter erhvervelsen ændre denne praksis.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2013/14 TDKK	2012/13 TDKK	2013/14 TDKK	2012/13 TDKK
Nettoomsætning		100.659	101.951	0	0
Andre driftsindtægter		740	1.153	0	0
Driftsomkostninger		-25.076	-22.670	0	0
Andre eksterne omkostninger		-5.134	-5.561	-1.361	-1.842
Bruttoresultat før værdireguleringer		71.189	74.873	-1.361	-1.842
Værdireguleringer af investerings- ejendomme	1	221.772	246.819	0	0
Bruttoresultat efter værdireguleringer		292.961	321.692	-1.361	-1.842
Personaleomkostninger	2	-1.861	-1.606	-1.861	-1.606
Resultat før finansielle poster		291.100	320.086	-3.222	-3.448
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	211.339	223.416
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	3	55	0	55	0
Finansielle indtægter	4	82	65	106	3.754
Finansielle omkostninger	5	-35.810	-40.102	-26	-1.666
Resultat før skat		255.427	280.049	208.252	222.056
Skat af årets resultat	6	-47.175	-57.993	0	0
Årets resultat		208.252	222.056	208.252	222.056

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	208.252	222.056	208.252	222.056
	208.252	222.056	208.252	222.056

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2013/14 TDKK	2012/13 TDKK	2013/14 TDKK	2012/13 TDKK
Investeringsejendomme		1.648.210	1.453.325	0	0
Materielle anlægsaktiver	7	1.648.210	1.453.325	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	8	0	0	597.461	384.828
Kapitalandele i associerede virksomheder	9	34.027	0	34.027	0
Andre værdipapirer og kapitalandele	10	99	133	0	0
Finansielle anlægsaktiver		34.126	133	631.488	384.828
Anlægsaktiver		1.682.336	1.453.458	631.488	384.828
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.297	965	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	2.251	71.540
Andre tilgodehavender		0	15	0	0
Periodeafgrænsningsposter		914	21	21	21
Tilgodehavender		2.211	1.001	2.272	71.561
Likvide beholdninger		32.321	68.988	539	1.647
Omsætningsaktiver		34.532	69.989	2.811	73.208
Aktiver		1.716.868	1.523.447	634.299	458.036

Balance 30. juni

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2013/14 TDKK	2012/13 TDKK	2013/14 TDKK	2012/13 TDKK
Selskabskapital		173.090	173.090	173.090	173.090
Overført resultat		459.938	283.498	459.938	283.498
Egenkapital	11	633.028	456.588	633.028	456.588
Hensættelse til udskudt skat		78.556	37.970	0	0
Hensatte forpligtelser		78.556	37.970	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		903.243	922.437	0	0
Langfristede gældsforpligtelser		903.243	922.437	0	0
Gæld til kreditinstitutter mv.		17.982	18.614	0	0
Finansielle instrumenter		49.450	59.590	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.732	1.191	0	0
Selskabsskat		13.464	11.631	0	0
Anden gæld		17.977	14.260	1.271	1.448
Periodeafgrænsningsposter		1.436	1.166	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		102.041	106.452	1.271	1.448
Gældsforpligtelser		1.005.284	1.028.889	1.271	1.448
Passiver		1.716.868	1.523.447	634.299	458.036
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	12				
Finansielle instrumenter	13				
Nærtstående parter og ejerforhold	14				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. juli	173.090	283.498	456.588
Valutakursregulering	0	-262	-262
Køb af egne aktier	0	-33.106	-33.106
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	3.157	3.157
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	-1.601	-1.601
Årets resultat	0	208.252	208.252
Egenkapital 30. juni	173.090	459.938	633.028

Moderselskab

Egenkapital 1. juli	173.090	283.498	456.588
Valutakursregulering	0	-262	-262
Køb af egne aktier	0	-33.106	-33.106
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	3.157	3.157
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	-1.601	-1.601
Årets resultat	0	208.252	208.252
Egenkapital 30. juni	173.090	459.938	633.028

Pengestrømsopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	Koncern	
		2013/14 TDKK	2012/13 TDKK
Årets resultat		208.252	222.056
Reguleringer	15	-139.184	-149.926
Ændring i driftskapital	16	6.479	15.841
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		75.547	87.971
Renteindbetalinger og lignende		82	64
Renteudbetalinger og lignende		-35.812	-40.107
Pengestrømme fra ordinær drift		39.817	47.928
Betalt selskabsskat		-6.358	-507
Pengestrømme fra driftsaktivitet		33.459	47.421
Køb af materielle anlægsaktiver		-19.529	-933.668
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		-33.972	-19
Salg af materielle anlægsaktiver		46.412	154.510
Salg af finansielle anlægsaktiver m.v.		34	107.048
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-7.055	-672.129
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-19.825	-183.571
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-10.140	0
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		0	827.308
Køb af egne aktier		-33.106	0
Kontant kapitalforhøjelse		0	24.750
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-63.071	668.487
Ændring i likvider		-36.667	43.779
Likvider 1. juli		68.988	25.209
Likvider 30. juni		32.321	68.988
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		32.321	68.988
Likvider 30. juni		32.321	68.988

Noter til årsrapporten

	Koncern		Moderselskab	
	2013/14 TDKK	2012/13 TDKK	2013/14 TDKK	2012/13 TDKK
1 Værdireguleringer af investeringsejendomme				
Værdiregulering af investerings- ejendomme	213.365	232.083	0	0
Gevinst ved salg af investerings- ejendomme	8.407	14.736	0	0
	221.772	246.819	0	0
2 Personaleomkostninger				
Direktion og bestyrelse	1.861	1.606	1.861	1.606
	1.861	1.606	1.861	1.606
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1	1	1
3 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder				
Dagsværdiregulering af associerede virksomheder	55	0	55	0
	55	0	55	0
4 Finansielle indtægter				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	84	3.736
Andre finansielle indtægter	82	65	22	18
	82	65	106	3.754

Noter til årsrapporten

5 Finansielle omkostninger	Koncern		Moderselskab	
	2013/14	2012/13	2013/14	2012/13
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Renteomkostninger	35.810	40.102	26	1.666
	35.810	40.102	26	1.666

6 Skat af årets resultat	Koncern		Moderselskab	
	2013/14	2012/13	2013/14	2012/13
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Årets aktuelle skat	8.190	1.776	0	0
Årets udskudte skat	38.985	47.403	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	8.814	0	0
	47.175	57.993	0	0

Noter til årsrapporten

7 Investeringsejendomme

	Koncern
	Investerings- ejendomme
	TDKK
Kostpris 1. juli	1.270.802
Valutakursregulering	-528
Tilgang i årets løb	19.529
Afgang i årets løb	-41.629
Kostpris 30. juni	1.248.174
Værdireguleringer 1. juli	182.523
Valutakursregulering	-76
Årets værdireguleringer	213.365
Årets tilbageførte værdireguleringer	4.224
Værdireguleringer 30. juni	400.036
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	1.648.210

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2014 er der anvendt en individuelt fastsat lejemultipl i intervallet 7-20. Den gennemsnitlige multipl kan opgøres til 17,45 (pr. 30. juni 2013: 14,77).

Ændringer i skøn over lejemultipl for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

	-1,0 % TDKK	Basis TDKK	1,0 % TDKK
Lejemultipl	16,5	17,5	18,5
Dagsværdi	1.554.027	1.648.210	1.742.393
Ændring i dagsværdi	-94.183	0	94.183

Noter til årsrapporten

8 Kapitalandele i dattervirksomheder

	Moderselskab	
	2013/14 TDKK	2012/13 TDKK
Kostpris 1. juli	249.906	249.906
Kostpris 30. juni	249.906	249.906
Værdireguleringer 1. juli	134.922	-107.636
Valutakursregulering	-262	316
Årets resultat	211.339	223.416
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagværdi	1.556	18.826
Værdireguleringer 30. juni	347.555	134.922
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	597.461	384.828

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Berlin High End GmbH	Hamburg, Tyskland	250.181	100%	597.393	211.350
BHE 2 ApS	København, Danmark	125	100%	68	-11

Noter til årsrapporten

9 Kapitalandele i associerede virksomheder	Koncern		Moderselskab	
	2013/14	2012/13	2013/14	2012/13
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Kostpris 1. juli	0	0	0	0
Tilgang i årets løb	33.972	0	33.972	0
Kostpris 30. juni	33.972	0	33.972	0
Værdireguleringer 1. juli	0	0	0	0
Årets opskrivninger, netto	55	0	55	0
Værdireguleringer 30. juni	55	0	55	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	34.027	0	34.027	0

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Berlin IV A/S	Aarhus	295.000	4,8%	766.670	170.236

Selskabet har en stemmeandel på 25,4% i Berlin IV A/S. Berlin IV A/S er børsnoteret og har ejendomsdrift i Tyskland som aktivitet.

10 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Koncern
	Andre værdipapirer og kapitalandele TDKK
Kostpris 1. juli	133
Afgang i årets løb	-34
Kostpris 30. juni	99
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	99

Noter til årsrapporten

11 Egenkapital

Selskabskapitalen er fordelt således:

	<u>Antal</u>	<u>Nominel værdi</u> TDKK
A-aktier	2.625	26.250
B-aktier	14.684	146.840
		<u>173.090</u>

Selskabet har i regnskabsåret erhvervet 1.325 styk A- og 20 styk B aktier af sine egne aktier. Den samlede betaling for aktierne udgjorde TDKK 33.106, som er trukket fra overført resultat under egenkapitalen. Disse aktier er ikke annulleret og besiddes derfor som egne aktier. Selskabet kan således sælge disse aktier på et senere tidspunkt. Aktierne er erhvervet som led i virksomhedens strategi.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>	<u>2010/11</u>	<u>2009/10</u>
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Selskabskapital 1. juli	173.090	151.090	151.090	151.090	151.090
Kapitalforhøjelse	0	22.000	0	0	0
Kapitalnedsættelse	0	0	0	0	0
Selskabskapital 30. juni	173.090	173.090	151.090	151.090	151.090

12 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Ejendomme	1.648.210	1.453.325	0	0
-----------	-----------	-----------	---	---

Eventualaktiver

Selskabet har et skatteaktiv på TDKK 1.082, der ikke er indregnet i balancen. Skatteaktivet vedrører danske skattemæssige underskud til fremførsel.

Noter til årsrapporten

13 Finansielle instrumenter

Koncern

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

Dagsværdi af afledte finansielle instrumenter udgør pr. 30. juni 2014 TDKK -49.450 (pr. 30. juni 2013: TDKK -59.590). Restløbetiden af renteswaps er op til 3 år, 2 måneder med udløb 31. august 2017. Den samlede dagsværdiregulering af swapaftaler udgør TDKK 10.140. I forbindelse med overtagelse af Griffin Flats Berlin Hamburg GmbH overtog selskabet eksisterende swapaftaler med en negativ værdi på TDKK 24.337. Denne negative værdi indtægtsføres lineært over restløbetiden, idet denne negative værdi modsvarer en løbende forhøjet netto-renteudgift i swapaftalernes løbetid. Således er der i året indtægtsført i alt TDKK 6.953 i resultatopgørelsen under renteudgifter, mens den resterende dagsværdiregulering indregnes på egenkapitalen.

Afledte finansielle instrumenter indgår i regnskabsposten "finansielle instrumenter".

Finansielle instrumenter	Hovedstol	Betalingsstrøm
	TEUR	
Hypothekebank Frankfurt	13.000	Afgiven rente incl. margin 5,47%
Hypothekebank Frankfurt	6.163	Afgiven rente incl. margin 5,53%
Hypothekebank Frankfurt	4.548	Afgiven rente incl. margin 5,61%
Hypothekebank Frankfurt	9.927	Afgiven rente incl. margin 5,61%
Hypothekebank Frankfurt	1.737	Afgiven rente incl. margin 4,55%
Hypothekebank Frankfurt	13.723	Afgiven rente incl. margin 4,89%
Hypothekebank Frankfurt	1.605	Afgiven rente incl. margin 5,01%
Hypothekebank Frankfurt	14.850	Afgiven rente incl. margin 5,53%

Noter til årsrapporten

14 Nærtstående parter og ejerforhold

Grundlag

Transaktioner

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

Selskabet har i året købt advokatytelser hos Nielsen Nørager Advokatpartnerselskab (bestyrelsesmedlem Frantz Palludan). Transaktionerne er indgået på markedsmæssige vilkår.

Ejerforhold

Der henvises til ledelsesberetningen under afsnittet om information til aktionærer.

15 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

Koncern	
2013/14	2012/13
TDKK	TDKK
Finansielle indtægter	-82
Finansielle omkostninger	35.810
Værdiregulering af investeringsaktiver m.v.	-221.770
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-55
Skat af årets resultat	47.175
Andre reguleringer	-262
-139.184	-149.926

16 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	-1.210	108
Ændring i leverandører m.v.	4.532	6.340
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	3.157	9.393
6.479	15.841	

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Berlin High End A/S for 2013/14 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncern- og årsregnskab for 2013/14 er aflagt i TDKK.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Berlin High End A/S samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Regnskabspraksis

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Minoritetsinteresser

Ved opgørelse af koncernresultat og koncernegenkapital anføres den del af dattervirksomhedernes resultat og egenkapital, der kan henføres til minoritetsinteresser, som særskilte poster i resultatopgørelsen og balancen. Minoritetsinteresser indregnes på grundlag af omvurderingen af overtagne aktiver og forpligtelser til dagsværdi på tidspunktet for erhvervelse af dattervirksomheder.

Ved efterfølgende ændringer i minoritetsinteresser medtages den ændrede andel i resultatet fra tidspunktet for ændringen.

Der er knyttet begrænsede økonomiske og forvaltningsmæssige rettigheder til aktier og kommanditanparter ejet af minoritetsaktionærer. Berlin High End A/S (Danmark) har en løbende option på køb af aktierne, hvorfor resultat og ejerandel indregnes fuldt ud i regnskabet. Der henføres således ikke værdi af minoritetssejernes andele.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår på grund af forskelle mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post, jf. dog afsnittet regnskabsmæssig afdækning.

Resultatopgørelsen for udenlandske dattervirksomheder og associerede virksomheder, der er selvstændige enheder, omregnes til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet gennemsnitskurs. Balanceposterne omregnes til balancedagens kurs. Valutakursreguleringer, der opstår ved omregning af egenkapitaler primo året og valutakursreguleringer, der opstår som følge af omregning af resultatopgørelsen til balancedagens kurs, indregnes direkte i egenkapitalen.

Resultatopgørelsen for integrerede udenlandske enheder omregnes til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet gennemsnitskurs, idet poster afledt af ikke-monetære balanceposter dog omregnes til transaktionsdagens kurser for de underliggende aktiver eller forpligtelser. Monetære balanceposter omregnes til balancedagens kurs, mens ikke-monetære poster omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursreguleringer, der opstår ved omregningen, indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Regnskabspraksis

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig afdækning.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Optrækket bidrag hos lejerne til dækning af varme og fællesomkostninger på investeringsejendomme sat afholdte udgifter vedrørende lejernes andele af udgifter til varme og fællesomkostninger indregnes ikke i resultatopgørelsen, idet nettomellemværendet indregnes i balancen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger, salgs- og marketingsomkostninger samt administrationsomkostninger.

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

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

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året med fradrag af afskrivning af goodwill under posterne "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

Regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner. Den skat, der indregnes i resultatopgørelsen, klassificeres som henholdsvis skat af ordinær drift og skat af ekstraordinære poster.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. balancedagen vurderet af det uafhængige valuarfirma Jones Lang LaSalle. Ved fastlæggelse af dagsværdien anvendes disse metoder:

- Kapitaliseret indtjeningsværdi for hver ejendom, hvor en ejendoms værdi fastlægges ud fra det overskud, den forventes vedvarende at kunne generere, og den forventede levetid for ejendommen.
- Sammenlignelighedsværdier for tidligere salg af større grupper af ejendomme, hvor der samtidig tages hensyn til udviklinger i markedet (renten og forholdet mellem udbud og efterspørgsel).

Regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af positiv forskelsværdi (goodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (negativ goodwill).

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder med ejendomsdrift som primær aktivitet indregnes til dagsværdi. Dagsværdien værdisættes som statusdagens børsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra leje tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele under finansielle anlægsaktiver omfatter aktiver, der indregnes til kostpris.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Regnskabspraksis

Egne kapitalandele

Købs- og salgssummer for egne aktier indregnes direkte i egenkapitalen. Kapitalnedsættelse ved annullering af egne aktier reducerer selskabskapitalen med et beløb svarende til aktiernes nominelle værdi og forøger overført resultat. Udbytte af egne aktier indregnes direkte i egenkapitalen under overført resultat.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings-ejendomme.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

Regnskabspraksis

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Der er ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse for moderselskabet, idet moderselskabets pengestrømme er indeholdt i pengestrømsopgørelsen for koncernen.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad

$$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$$

Soliditetsgrad

$$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$$

Forrentning af egenkapital

$$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$$