
Berlin High End A/S

Årsrapport for 2012/13

CVR-nr. 29 10 56 92

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den / 2013

Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

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 14

Balance 30. juni 15

Egenkapitalopgørelse 17

Pengestrømsopgørelse 1. juli - 30. juni 18

Noter til årsrapporten 19

Regnskabspraksis 27

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2012/13.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. september 2013

Direktion

Jon Svenningsen

Bestyrelse

Frantz Palludan
formand

Jørn Bolding
næstformand

Arve Nilsson

Robert Kristiansen

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 2012 - 30. juni 2013, 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 2013 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013 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 2013

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Erik Stener Jørgensen
statsautoriseret revisor

Mark Philip Beer
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

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

CVR-nr.: 29 10 56 92
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni
Stiftet: 2. december 2005
Regnskabsår: 8. regnskabsår
Hjemstedskommune: København

Bestyrelse

Frantz Palludan, formand
Jørn Bolding
Arve Nilsson
Robert Kristiansen

Direktion

Jon Svenningsen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

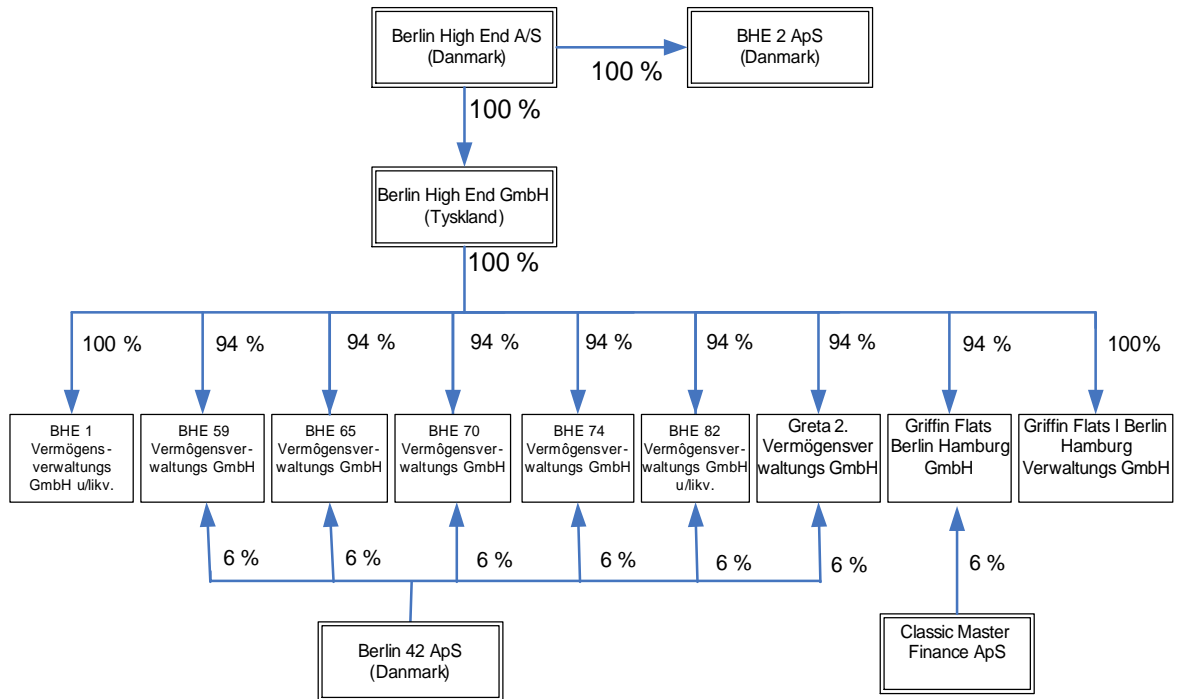
Advokat

Nielsen Nørager Advokatfirma
Frederiksberggade 16
1459 København K

Pengeinstitut

Nykredit Bank A/S
Kalvebod Brygge 47
1780 København V

Koncernoversigt



Der er knyttet begrænsede økonomiske og forvaltningsmæssige rettigheder til aktier og kommanditanparter ejet af Berlin 42 ApS (Danmark). Berlin High End A/S (Danmark) har en løbende option på køb af anparterne, og derfor er der ikke indregnet minoritetsaktionærer i årsregnskabet.

Hoved- og nøgletal

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

	Koncern				
	2012/13	2011/12	2010/11	2009/10	2008/09
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	101.951	28.887	31.098	29.892	29.633
Bruttofortjeneste	321.692	61.403	52.506	52.641	-10.495
Resultat af ordinær primær drift	318.933	59.324	48.602	49.660	-10.495
Resultat før finansielle poster	320.086	60.112	51.321	24.494	14.537
Resultat af finansielle poster	-40.037	-20.356	-19.218	20.343	21.857
Årets resultat	222.056	38.217	32.096	31.850	-31.175
Balance					
Balancesum	1.523.447	560.823	562.017	534.441	506.838
Egenkapital	456.588	192.094	173.825	127.230	110.816
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	47.421	4.418	3.480	1.004	-1.488
- investeringsaktivitet	-672.129	43.941	-1.961	-20.151	-24.621
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-933.668	-1.733	-1.961	-20.071	-24.621
- finansieringsaktivitet	668.487	-43.513	-2.836	-607	54.463
Årets forskydning i likvider	43.779	4.846	-1.317	-19.754	28.354
Antal medarbejdere	1	1	1	1	1
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	21,0%	10,7%	9,1%	4,6%	2,9%
Soliditetsgrad	30,0%	34,3%	30,9%	23,8%	21,9%
Forrentning af egenkapital	68,5%	20,9%	21,3%	26,8%	-23,9%
Indre værdi pr. aktie	26,379	12,714	11,505	8,421	7,334
Tomgang, lejeværdi	4,57%	2,82%	4,00%	3,10%	2,80%
Tomgang, kvm	3,26%	2,48%	3,80%	3,50%	3,40%

Beretning

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

Selskabets ejendomme fremstår generelt velholdte. Ledige lejemål renoveres efter behov med henblik på at optimere den efterfølgende udlejning.

Selskabets oprindelige ejendomsportefølje blev indkøbt af Griffin koncernen i 2007/2008. Ved stiftelsen var det planen, at selskabet skulle fokusere på ejendomme med potentiale for udstykning og udvikling (primært taglejligheder). Kort tid efter selskabet blev stiftet, gik Griffin koncernen imidlertid konkurs, og ny bestyrelse blev valgt. Den nye ledelse brugte det første regnskabsår på at få overblik over situationen og stabilisere driften, og planerne for udstykning og taglejligheder blev indstillet.

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.

Bortset fra en kort periode i 2008-2010, hvor priserne på investeringsejendomme faldt som følge af, at flere udenlandske investorer blev tvunget til at sælge på et tidspunkt, hvor finansmarkederne var tilfrosne har Berlin-markedet været stabilt, og priserne begyndte at stige igen – først på markedet for absolut førsteklasses ejendomme, men sidenhen også for mere almindelige ejendomme. Efterspørgslen var sund; den var primært drevet af velhavende tyskere, der ønskede at sikre deres formuer mod de risici, der var forbundet med finanskrisen.

Berlin High End's drift blev hurtigt stabiliseret efter turbulensen omkring Griffin koncernens kollaps, og selskabets portefølje blev udviklet til en veldrevet portefølje. Porteføljen var dog af begrænset størrelse, og selskabets aktier var illikvide. Selskabets aktier handles over OTC handelspladsen, men historisk har kursen ligget under indre værdi.

Ledelsen har derfor de seneste to år arbejdet på at etablere en fornøden kritisk masse for at tilvejebringe forudsætningerne for bedre prissætning og øgede omsætningsmuligheder for aktien. I denne forbindelse repræsenterer regnskabsåret 2012/2013 en vigtig milepæl for Berlin High End A/S, idet selskabet i regnskabsåret har overtaget en større ejendomsportefølje.

Projektet har været under opsejling i en meget lang periode; da selskabet i regnskabsåret 2011/2012 solgte ejendommen Kurfürstendamm/Bleibtreustrasse, var det med henblik på at kunne finansiere købet af en fordring, der sidenhen muliggjorde den endelige overtagelse af porteføljen.

Berlin High End A/S består efter erhvervelsen af den såkaldte Berlin I ejendomsportefølje ultimo juni 2013 af 69 boligejendomme med i alt 175.000 kvm og en årlig husleje på 100 MDKK.

Beretning

	Areal Kvm	Årsleje TDKK
Bolig	151.698	79.045
Erhverv	21.286	18.260
Andet	1926	2.697
I alt	174.910	100.002

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	9,9%	10,4%
Friedrichshain-Kreuzberg	17	25,0%	26,8%
Leipzig	1	1,2%	1,0%
Mitte	3	3,9%	3,5%
Neukölln	17	31,3%	28,6%
Pankow	9	13,4%	13,7%
Reinickendorf	1	0,5%	0,4%
Spandau	2	1,4%	1,1%
Steglitz-Zehlendorf	9	11,2%	12,2%
Tempelhof-Schöneberg	2	2,1%	2,3%
I alt	69	100,0%	100,0%

Den nye ejendomsportefølje blev overtaget i andet halvår 2012. Porteføljen havde siden Griffin koncernens sammenbrud været drevet af det sælgende selskab under overvågning af finanskreditorerne, og der havde i de foregående år været begrænsede midler til rådighed for istandsættelse og renovering. Berlin High End har derfor udnyttet det gunstige marked til at sælge 5 ejendomme i løbet af regnskabsåret 2012/13 for blandt andet herigennem at sikre tilstrækkelig likviditet til at gennemføre de investeringsbehov, der forefindes. De fem solgte ejendomme inkluderede tre af de oprindelige BHE ejendomme, den i 2010 erhvervede ejendom Schillerstr 20 (købt januar 2010 for 18,4 MDKK, solgt februar 2013 for 28,3 MDKK) og endelig én af de ny erhvervede ejendomme, der på grund af sin beliggenhed i Hamburg blev frasolgt. I gennemsnit blev ejendommene solgt 13% over dem indregnede dagsværdi pr 30. juni 2012.

Herudover har selskabet i januar 2013 gennemført en kapitalforhøjelse, der har givet selskabet et samlet kontantprovenu på 24,7 MDKK.

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.

I regnskabsåret 2012/2013 er der også gennemført en refinansiering, idet ca. 20% af realkreditlånene i de overtagne ejendomme udløb medio 2013. Refinansieringen er for hovedpartens vedkommende gennemført på basis af 2% obligationslån med udløb i 2019.

Beretning

MARKEDSFORHOLD

Berlin har de seneste år for alvor etableret sig som Tysklands hovedstad. Udviklingen og de omfattende investeringer afspejles således 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 11,6%, og
- Bruttonationalproduktet per indbygger stiger og vel at mærke hurtigere end i det øvrige Tyskland. I Berlin er bruttonationalproduktet per indbygger er 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 reduceret væsentligt,
- Huslejen pr. kvadratmeter stiger stadig kraftigt; ifølge Jones Lang Lasalle steg den udbudte husleje med 8,1% i 2012, hvilket fulgte ovenpå en stigning på 9,3% 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 29% siden 2009, mens prisen på ejerlejligheder er steget med hele 41% i samme periode.

Beretning

ÅRETS RESULTAT

Nettoomsætningen i regnskabet 2012/13 blev på 102 MDKK. Stigningen i forhold til 2011/2012 skyldes overtagelsen af de nye ejendomme i selskabsform, og hvor nettoomsætningen er indregnet for hele regnskabsåret. Driftsomkostningerne er steget mere end omsætningen, hvilket reflekterer selskabets bestræbelse på at reducere det vedligeholdelsesmæssige efterslæb, der er i den nye del af ejendomsporteføljen. Når administrationsomkostningerne til sammenligning kun stiger begrænset, skyldes det, at disse omkostninger var ekstraordinært høje i regnskabsåret 2011/2012 som følge af ikke-tilbagevendende omkostninger til rådgivning i forbindelse med overtagelsen af den nye portefølje. Bruttoresultatet for året udgør 74,9 MDKK.

På baggrund af eksterne vurderinger fra Jones Lang Lasalle udgør årets værdiregulering 232,0 MDKK, hvortil kommer 14,7 MDKK, der kan henføres til fortjeneste på solgte ejendomme. Resultatet før finansielle poster udgør 320,1 MDKK. Der er i regnskabsåret afholdt finansielle omkostninger på 40,1 MDKK og derudover afsat 58 MDKK til skat (primært udskudt skat). Årets resultat bliver herefter på 222,1 MDKK, mens egenkapitalen er øget med 264,5 MDKK som følge af, at regulering af sikringsinstrumenter føres direkte over balancen, samt den kapitalforhøjelse, selskabet gennemførte i januar 2013. Ved udgangen af regnskabsåret udgør egenkapitalen således 456,6 MDKK.

Bestyrelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

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.

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS UDLØB

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

Beretning

Information til aktionærene

AKTIEKAPITAL

Selskabet har pr. 30. juni 2012 en aktiekapital på nominelt DKK 173.090.000. Aktierne er opdelt i klasser med 2.625 stk. A-aktier a nominelt DKK 10.000 og 14.684 stk. B-aktier a nominelt DKK 10.000. A-aktierne har 10 stemmer hver, og B-aktierne har en stemme hver.

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

UDBYTTEPOLITIK

Selskabet fastholder sin strategi om ikke at udbetale udbytte. Strategien vil blive vurderet årligt forud for generalforsamlingen.

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-rettigheeder:

Investeringselskabet af 18.02.04 ApS under konkurs

Vector Investment ApS

SH Interfinans 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 ejendomsadministration.

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

DRIFTSRISICI

Koncernens løbende indtjening er især følsom over for udviklingen i følgende faktorer: lejeindtægter, vedligeholdelse og forbedringer samt driftsomkostninger. Ledelsen styrer risici ud fra den løbende rapportering og ved alene at indgå administrationsaftaler med anerkendte 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 afsmitning på muligheden for huslejeforhøjelser, ud over hvad den almindelige regulering giver grundlag for.

Eventuelle fremtidige lovændringer kan begrænse mulighederne for huslejestigninger.

VEDLIGEHODELSE 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 risikofæddes.

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.

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	
		2012/13 TDKK	2011/12 TDKK	2012/13 TDKK	2011/12 TDKK
Nettoomsætning		101.951	28.887	0	0
Andre driftsindtægter		1.153	788	0	0
Driftsomkostninger		-22.670	-4.455	0	0
Administrationsomkostninger		-5.561	-4.486	-1.842	-2.705
Bruttoresultat før værdireguleringer		74.873	20.734	-1.842	-2.705
Værdireguleringer af investerings- ejendomme	1	246.819	40.669	0	0
Bruttoresultat efter værdireguleringer		321.692	61.403	-1.842	-2.705
Personaleomkostninger	2	-1.606	-1.291	-1.606	-1.291
Resultat før finansielle poster		320.086	60.112	-3.448	-3.996
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	223.416	39.370
Finansielle indtægter	3	65	3.630	3.754	3.670
Finansielle omkostninger	4	-40.102	-23.986	-1.666	-827
Resultat før skat		280.049	39.756	222.056	38.217
Skat af årets resultat	5	-57.993	-1.539	0	0
Årets resultat		222.056	38.217	222.056	38.217

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	222.056	38.217	222.056	38.217
	222.056	38.217	222.056	38.217

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2012/13 TDKK	2011/12 TDKK	2012/13 TDKK	2011/12 TDKK
Investeringsejendomme		1.453.325	427.347	0	0
Materielle anlægsaktiver	6	1.453.325	427.347	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	7	0	0	384.828	142.270
Andre værdipapirer og kapitalandele	8	133	107.161	0	0
Finansielle anlægsaktiver		133	107.161	384.828	142.270
Anlægsaktiver		1.453.458	534.508	384.828	142.270
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		965	434	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	71.540	80.414
Andre tilgodehavender		15	569	0	0
Periodeafgrænsningsposter		21	103	21	103
Tilgodehavender		1.001	1.106	71.561	80.517
Likvide beholdninger		68.988	25.209	1.647	2.729
Omsætningsaktiver		69.989	26.315	73.208	83.246
Aktiver		1.523.447	560.823	458.036	225.516

Balance 30. juni

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2012/13	2011/12	2012/13	2011/12
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Selskabskapital		173.090	151.090	173.090	151.090
Overført resultat		283.498	41.004	283.498	41.004
Egenkapital	9	456.588	192.094	456.588	192.094
Hensættelse til udskudt skat		37.970	0	0	0
Hensatte forpligtelser		37.970	0	0	0
Gæld til kreditinstitutter		922.437	214.525	0	0
Langfristede gældsforpligtelser		922.437	214.525	0	0
Gæld til kreditinstitutter mv.		18.614	90.862	0	32.336
Finansielle instrumenter	11	59.590	51.517	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.191	803	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	0	6
Selskabsskat		11.631	1.547	0	7
Anden gæld		14.260	8.938	1.448	1.073
Periodeafgrænsningsposter		1.166	537	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		106.452	154.204	1.448	33.422
Gældsforpligtelser		1.028.889	368.729	1.448	33.422
Passiver		1.523.447	560.823	458.036	225.516
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10				
Finansielle instrumenter	11				
Nærtstående parter og ejerforhold	12				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabskapital	Overført	I alt
	TDKK	resultat	TDKK
Egenkapital 1. juli	151.090	41.004	192.094
Valutakursregulering	0	-1.138	-1.138
Kontant kapitalforhøjelse	22.000	2.750	24.750
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	9.393	9.393
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	9.433	9.433
Årets resultat	0	222.056	222.056
Egenkapital 30. juni	173.090	283.498	456.588

Moderselskab

Egenkapital 1. juli	151.090	41.004	192.094
Valutakursregulering	0	-1.138	-1.138
Kontant kapitalforhøjelse	22.000	2.750	24.750
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	9.393	9.393
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	9.433	9.433
Årets resultat	0	222.056	222.056
Egenkapital 30. juni	173.090	283.498	456.588

Pengestrømsopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	Koncern	
		2012/13 TDKK	2011/12 TDKK
Årets resultat		222.056	38.217
Reguleringer	13	-149.926	-16.713
Ændring i driftskapital	14	15.841	3.265
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		87.971	24.769
Renteindbetalinger og lignende		64	3.629
Renteudbetalinger og lignende		-40.107	-23.980
Pengestrømme fra ordinær drift		47.928	4.418
Betalt selskabsskat		-507	0
Pengestrømme fra driftsaktivitet		47.421	4.418
Køb af materielle anlægsaktiver		-933.668	-1.733
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		-19	-107.082
Salg af materielle anlægsaktiver		154.510	152.756
Salg af finansielle anlægsaktiver m.v.		107.048	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-672.129	43.941
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-183.571	-75.849
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		827.308	32.336
Kontant kapitalforhøjelse		24.750	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		668.487	-43.513
Ændring i likvider		43.779	4.846
Likvider 1. juli		25.209	20.363
Likvider 30. juni		68.988	25.209
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		68.988	25.209
Likvider 30. juni		68.988	25.209

Noter til årsrapporten

	Koncern		Moderselskab	
	2012/13 TDKK	2011/12 TDKK	2012/13 TDKK	2011/12 TDKK
1 Værdireguleringer af investeringsejendomme				
Værdireguleringer af investerings- ejendomme som følge af drifts- forbedringer	232.083	26.821	0	0
Avance ved salg af ejendomme	14.736	13.848	0	0
	246.819	40.669	0	0
2 Personaleomkostninger				
Lønninger	1.606	1.291	1.606	1.291
	1.606	1.291	1.606	1.291
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1	1	1
3 Finansielle indtægter				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	3.736	3.670
Andre finansielle indtægter	65	3.630	18	0
	65	3.630	3.754	3.670
4 Finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter	38.436	20.086	0	0
Andre finansielle omkostninger	1.666	3.900	1.666	827
	40.102	23.986	1.666	827

Noter til årsrapporten

	Koncern		Moderselskab	
	2012/13 TDKK	2011/12 TDKK	2012/13 TDKK	2011/12 TDKK
5 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	1.776	1.539	0	0
Årets udskudte skat	47.403	0	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	8.814	0	0	0
	57.993	1.539	0	0

Noter til årsrapporten

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern
	Investerings- ejendomme
	TDKK
Kostpris 1. juli	484.021
Valutakursregulering	1.653
Tilgang i årets løb	933.668
Afgang i årets løb	-148.539
	<u>1.270.803</u>
Værdireguleringer 1. juli	-56.674
Valutakursregulering	-194
Årets værdireguleringer	232.083
Årets tilbageførte værdireguleringer ved salg	7.307
	<u>182.522</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>1.453.325</u>

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2013 er der anvendt en individuelt fastsat lejemultipel i intervallet 7 - 20 (pr. 30. juni 2012: 15-19). Den gennemsnitlige multipel kan opgøres til 14,77 (pr. 30. juni 2012: 16,80).

Ændringer i skøn over lejemultipel for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

	-1,0 % TDKK	Basis TDKK	1,0 % TDKK
Lejemultipel	<u>13,8</u>	<u>14,8</u>	<u>15,8</u>
Dagsværdi	<u>1.354.917</u>	<u>1.453.325</u>	<u>1.551.733</u>
Ændring i dagsværdi	<u>-98.408</u>	<u>0</u>	<u>98.408</u>

Noter til årsrapporten

	Moderselskab	
	2012/13	2011/12
	TDKK	TDKK
7 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. juli	249.906	249.906
Kostpris 30. juni	249.906	249.906
Værdireguleringer 1. juli	-107.636	-125.628
Valutakursregulering	316	-1.030
Årets resultat	223.416	39.392
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagværdi	18.826	-20.370
Værdireguleringer 30. juni	134.922	-107.636
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	384.828	142.270

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Berlin High End GmbH	Hamburg, Tyskland	250.181	100%	384.749	223.402
BHE 2 ApS	København, Danmark	125.000	100%	79	-8

8 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Koncern
	Andre værdipa- pirer og kapital- andele
	TDKK
Kostpris 1. juli	107.275
Tilgang i årets løb	19
Afgang i årets løb	-107.161
Kostpris 30. juni	133
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	133

Noter til årsrapporten

9 Egenkapital

Selskabskapitalen er fordelt således:

	Antal	Nominel værdi TDKK
A-aktier	2.625	26.250
B-aktier	14.684	146.840
		173.090

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2012/13 TDKK	2011/12 TDKK	2010/11 TDKK	2009/10 TDKK	2008/09 TDKK
Selskabskapital 1. juli	151.090	151.090	151.090	151.090	136.770
Kapitalforhøjelse	22.000	0	0	0	14.320
Kapitalnedsættelse	0	0	0	0	0
Selskabskapital 30. juni	173.090	151.090	151.090	151.090	151.090

10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter:

	Koncern 2012/13 TDKK	2011/12 TDKK	Morderselskab 2012/13 TDKK	2011/12 TDKK
Ejendomme	1.453.325	427.347	0	0
Likvider	0	18.584	0	0

Eventualaktiver

Selskabet har et skatteaktiv på TDKK 458, der ikke er indregnet i balancen. Skatteaktivet vedrører danske skattemæssige underskud til fremførsel.

Noter til årsrapporten

11 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 en 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 2013 TDKK -59.590 (pr. 30. juni 2012: TDKK -51.516).

Afledte finansielle instrumenter indgår i regnskabsposten anden finansielle instrumenter. De finansielle instrumenter er optaget i EUR, hvorfor størrelsen på disse er medtaget i denne valuta (TEUR).

<u>Finansielle instrumenter</u>	<u>30. juni 2013</u>	<u>Betalingsstrøm</u>	<u>Betalingsstrøm</u>
Hypothekebank Frankfurt	13.000	Afgiven rente incl. margin 5,47 %	31-08-2017
Hypothekebank Frankfurt	6.163	Afgiven rente incl. margin 5,53 %	31-08-2017
Hypothekebank Frankfurt	4.548	Afgiven rente incl. margin 5,61 %	31-08-2017
Hypothekebank Frankfurt	9.927	Afgiven rente incl. margin 5,61 %	31-12-2015
Hypothekebank Frankfurt	1.737	Afgiven rente incl. margin 4,55 %	30-11-2015
Hypothekebank Frankfurt	13.723	Afgiven rente incl. margin 4,89 %	31-12-2015
Hypothekebank Frankfurt	1.605	Afgiven rente incl. margin 5,01 %	31-12-2015
Hypothekebank Frankfurt	14.850	Afgiven rente incl. margin 5,53 %	31-08-2017

Noter til årsrapporten

12 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 advokatydelse hos Nielsen Nørager Advokatfirma (bestyrelsesmedlem Frantz Palludan). Transaktionerne er indgået på markedsmæssige vilkår.

Ejerforhold

Der henvises til ledelsesberetningen under afsnittet om information til aktionærer.

13 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

	Koncern	
	2012/13	2011/12
	TDKK	TDKK
Finansielle indtægter	-65	-3.630
Finansielle omkostninger	40.102	23.986
Værdiregulering af investeringsaktiver m.v.	-246.818	-40.669
Skat af årets resultat	57.993	1.539
Andre reguleringer	-1.138	2.061
	-149.926	-16.713

Noter til årsrapporten

14 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

	Koncern	
	2012/13	2011/12
	TDKK	TDKK
Ændring i tilgodehavender	108	603
Ændring i leverandører m.v.	6.340	2.662
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	9.393	0
	15.841	3.265

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Berlin High End A/S for 2012/13 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 2012/13 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.

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 finansiell 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 finansiell post, jf. dog afsnittet regnskabsmæssig afdækning.

Regnskabspraksis

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.

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 "Anden gæld".

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.

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

Regnskabspraksis

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger indeholder driftsomkostninger, 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".

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, finansielle omkostninger ved finansiel 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

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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.

Regnskabspraksis

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 velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni vurderet af det uafhængige valuarfirma Jones Lang LaSalle Ved fastlæggelsen 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).

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.

Regnskabspraksis

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

Andre 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.

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