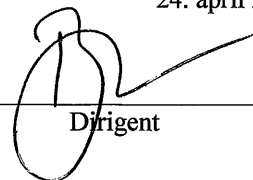




Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
24. april 2013



Dirigent

Ejendomsselskabet Helios Berlin Köpenick A/S

CVR nr. 30 91 22 76
Charlottenlund Stationsplads 2
2920 Charlottenlund
Telefon 35 38 19 01

5. regnskabsår

Årsrapport 2012

INDHOLDSFORTEGNELSE

Side

LEDELSESBERETNING

Selskabsoplysninger

1

Ledelsesberetning

2-4

PÅTEGNINGER

Ledelsespåtegning

5

Den uafhængige revisors erklæringer

6

ÅRSREGNSKAB

Anvendt regnskabspraksis

7-8

Resultatopgørelse

9

Balance

10

Pengestrømsopgørelse

11

Noter

12-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet Ejendomsselskabet Helios Berlin Köpenick A/S
Charlottenlund Stationsplads 2
2920 Charlottenlund

Telefon: 35 38 19 01
Telefax: 35 38 19 50

Hjemsted: Gentofte
CVR. nr. : 30 91 22 76

Bestyrelse Peter Andreassen
Anders Steen Westermann
Peter Vagn-Jensen

Direktion Trine Stengade

Revision PricewaterhouseCoopers, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44, 2900 Hellerup

Generalforsamling Ordinær generalforsamling afholdes d. 24. april 2013

LEDELSENS BERETNING

INVESTERINGSSTRATEGI

Selskabets formål er uændret i forhold til tidligere år at eje og udleje fast ejendom beliggende i Berlin. Ejendomsporteføljen er indkøbt i årene 2007-2011 og er beliggende i flere distrikter. Ejendommene er finansieret via egenkapital og rentesikrede 1. prioritetslån hos tyske hypotekbanker. Udlejningsaktiviteten drives via ekstern administrator i Berlin.

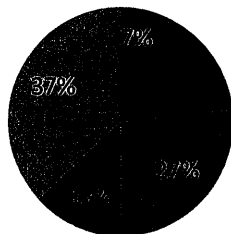
Den overordnede strategi for ejendomsporteføljen er at investere i og optimere ejendommene, som efter en kortere eller længere periode sælges, når der kan realiseres et tilfredsstillende afkast.

EJENDOMSPORTEFØLJEN

Selskabets portefølje af ejendomme består af 5 ejendomme i Berlin, i alt 168 lejligheder på 11.924 m². Porteføljen er værdiansat til dagsværdi og andrager pr. 31. december 2012 t.kr. 117.204, svarende til 9.829 kr. pr. m².

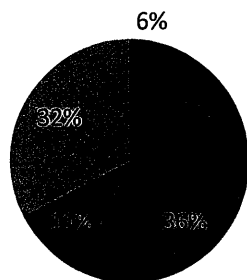
Fordeling af de 5 ejendomme på m² og på værdi kan illustreres således:

Fordeling på m²:



- Albrechtsstrasse ■ Belziger Strasse ■ Brentanostrasse
- Bouchestrasse ■ Jagowstrasse

Fordeling på dagsværdi:



- Albrechtsstrasse ■ Belziger Strasse ■ Brentanostrasse
- Bouchestrasse ■ Jagowstrasse

ÅRETS VIGTIGSTE BEGIVENHEDER

Udlejning

Selskabets beboelses-portefølje har i 2012 været tæt på fuldt udlejet gennem hele året, hvilket afspejles i årets resultat. Et fåtal af lejligheder har stået tomme en kortere periode grundet behov for mindre istandsættelser. Øvrige lejligheder er blevet genudlejet kort tid efter fraflytning.

Øvrige begivenheder

Til ejendommen Albrechtsstrasse hører et erhvervslokale, som tidligere har været udlejet til værksted. Lokalerne er oprindeligt et gammelt slagterhus. I 2011 påbegyndte selskabet et projekt omkring ombygning heraf til 4 lejligheder (ca. 250 m²). Det har endnu ikke været muligt at opnå de fornødne myndighedsgodkendelser. Der foreligger p.t. ingen entrepris tilbud. Ledelsen overvejer alternative anvendelsesmuligheder.

RISICI

Markedsrisici

Det er selskabets vurdering, at selskabet ikke har væsentlige markedsræssige risici, ud over, hvad der er almindeligt for ejendomsinvesteringer. Udviklingen på det tyske ejendomsmarked og i den tyske økonomi har betydning for mulighederne for udlejning, tomgangsprioriteter og lejeniveau. Selskabets portefølje er vurderet til dagsværdi og en ændring i efterspørgsel og lejeindtægterne vil ændre på afkastkravet til ejendommene og dermed til værdien heraf.

Finansielle forhold

Likviditetsrisiko

Selskabets finansielle beredskab består af likvide beholdninger. Det finansielle beredskab anses for tilstrækkeligt til at dække selskabets likviditetsbehov.

Likviditetsrisikoen består i manglende indbetaling fra lejerne samt risikoen for øget tomgang. Tilgodehavende leje samt udviklingen i tomgang og modtagne opsigelser følges tæt i samarbejde mellem ledelse og lokal administrator.

Gæld til kreditinstitutter afdrages med fast annuitet. Lån på t.kr. 19.874 forfalder til betaling i 2015. Lånet forventes refinansieret.

Det er selskabets politik at bevare en betydelig egenkapitalandel.

Renterisiko

Der blev i 2011 optaget en væsentlig rentebærende gæld i forbindelse med finansiering af ejendomsinvesteringerne, og en ændring i rentesatsen vil derfor påvirke afkastet på selskabets ejendomme. Selskabets rentebærende gæld andrager pr. 31. december 2012 t.kr. 50.714, svarende til 43 % af dagsværdien af ejendommene.

Renterisikoen er søgt minimeret ved en fastlåsnings af renterne i en periode på henholdsvis 3 år (t.kr. 19.874) og 9 år (t.kr. 30.840).

Kreditrisiko

Kreditrisikoen knytter sig til lejetilgodehavender. Der vurderes ikke at være væsentlige kreditrisici på andre tilgodehavender. Henset til spredningen, lejernes bonitet samt den løbende kortfristede udligning anses kreditrisikoen for normal for branchen. Der forventes et årligt tab på 2-3 % af den forventede lejeindtægt.

Selskabets tilgodehavender hos lejere er individuelt vurderet, og der er ikke fundet anledning til at foretage yderligere nedskrivninger.

Valutarisiko

Selskabets pengestrømme er i det væsentligste i Euro, herunder er alle selskabets ejendomme beliggende i Tyskland og gæld hos kreditinstitutter er optaget i Euro. Det er ledelsens vurdering, at selskabet ikke er eksponeret over for væsentlige valutarisici.

SELSKABETS ØKONOMISKE UDVIKLING

Årets resultat udgør et overskud på t.kr. 2.332 hvilket anses for tilfredsstillende og i overensstemmelse med bestyrelsens forventninger. Resultatet foreslås disponeret som anført i tilknytning til resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse

De samlede lejeindtægter andrager t.kr. 7.204 mod t.kr. 5.751 i 2011. Stigningen i lejeindtægterne kan primært henføres til tilkøb af ejendommen Jagowstrasse i 2011, lejeforhøjelser samt en meget lav tomgang.

Der blev i 2012 foretaget genudlejning af i alt 20 lejligheder mod 23 lejligheder i 2011.

Pr. 31. december 2012 udgjorde tomgangen i porteføljen 1 lejlighed, 1 erhvervslokale og 2 opsagte lejligheder, der tilsammen udgør 3 % af porteføljen målt på m². Pr. 31.12.2011 udgjorde tomgangen 5 lejligheder og 3 opsagte, svarende til 5 % målt på m².

Driftsomkostningerne andrager t.kr. 1.790 mod t.kr. 2.269 i 2011. Faldet kan henføres til større vedligeholdelsesudgifter i 2011, særligt i ejendommen Brentanostrasse. Som forventet er niveauet for vedligeholdelsesudgifter faldet i 2012 sammenlignet med 2011. Generelt fremstår ejendommene i forholdsvis god stand. I 2011 var der en høj tomgang i ejendommen Brentanostrasse, hvilket medførte en stigning i andel af fællesomkostninger.

Resultat af udlejning andrager t.kr. 5.414.

De finansielle poster andrager t.kr. - 2.275 mod - t.kr. - 2.288 i 2011.

Dagsværdiregulering på ejendomme andrager t.kr. 0 i 2012 mod t.kr. 643 i 2011. Ledelsen har valgt alene at lade porteføljen vurdere af ekstern valuar hvert 2. år under forudsætning af en stabil udvikling på det tyske ejendomsmarked. For at sikre at den foretagne valuarvurdering fortsat er udtryk for markedsværdi er der hos ekstern mægler i Berlin indhentet en bekræftelse herpå.

Skat af årets resultat andrager i alt t.kr. 429, hvoraf regulering af udskudt skat udgør t.kr. 448. Hele selskabets aktivitet udgør udlejning af fast ejendom fra fast driftssted i Tyskland, hvorfor hele selskabets resultat beskattes i Tyskland. Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og aktuel skat af dansk skattepligtig indkomst for 2012 andrager kr. 0.

LEDELSENS BERETNING

Balancen

Beholdningen af lejligheder er pr. 31. december 2012 vurderet til dagsværdi og andrager t.kr. 117.204 mod t.kr. 116.494 pr. 31. december 2011

Balancen pr. 31. december 2012 udviser en samlet aktivmasse på t.kr. 121.684.

Egenkapitalen andrager t.kr 56.243 svarende til en soliditetsgrad på 46 %.

De langfristede forpligtelser udgjorde pr. 31. december 2012 t.kr. 48.958 mod t.kr. 50.535 pr. 31. december 2011.

Pengestrømsopgørelse

Likviditeten fra driftsaktiviteterne udgjorde i 2012 t.kr. 2.184 mod 1.223 i 2011. Stigningen skyldes primært stigningen i resultat af udlejning.

Pengestrømmene fra finansieringsaktiviteter udgjorde i 2012 t.kr. – 1.548, hvilket skyldes afdrag på lån.

De samlede pengestrømme udgjorde i 2012 t.kr. 322, hvorefter selskabets likvide beholdninger beløb sig til t.kr. 3.651 pr. 31. december 2012.

PÅTEGNINGER

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for året 1. januar – 31. december 2012 for Ejendomsselskabet Helios Berlin Köpenick A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

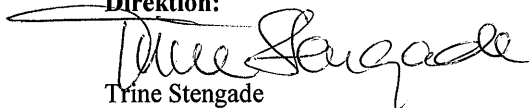
Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

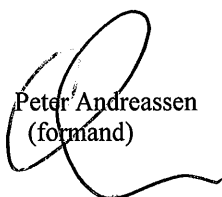
Charlottenlund, d. 24. april 2013

Direktion:




Trine Stengade

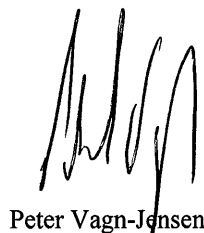
Bestyrelse:



Peter Andreassen
(formand)



Anders Westermann



Peter Vagn-Jensen

PÅTEGNINGER

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejere i Ejendomsselskabet Helios Berlin Köpenick A/S.

Påtegning på årsregnskab

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Helios Berlin Köpenick A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores 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 er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Hellerup, den 24. april 2013

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Ole Fabricius

statsautoriseret revisor

GENERELT

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Helios Berlin Köpenick A/S for 2012 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Regnskabsskemaerne er tilpasset selskabets forhold i overensstemmelse med Årsregnskabslovens § 23, stk. 4. Tilpasningerne er foretaget for at regnskabet givet et mere retvisende billede.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten aflægges i DKK.

Generelt om indregning og måling

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 de er sandsynlige og 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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Omkostninger indregnes når de er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

Omregning af fremmed valuta

Selskabets kapital er stiftet i euro, og selskabets bogholderi føres i euro. Årsrapporten aflægges i DKK. Ved aflæggelse af årsrapport omregnes resultatopgørelsens poster til en gennemsnitlig valutakurs for året og balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurs. Kursdifferencer opstået ved omregning af egenkapital ved årets begyndelse til balancedagens valutakurs samt ved omregning af årets resultat fra gennemsnitskurs til balancedagens valutakurs, indregnes direkte på egenkapitalen.

RESULTATOPGØRELSE

Indtægter

Lejeindtægt fra udlejede lejligheder m.v. indregnes på forfaldstidspunktet.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets lejeindtægter. Herunder indgår vedligeholdelsesomkostninger og ejendomsadministration.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet, herunder omkostninger til administrations- og revisionshonorar.

Finansielle poster

Finansielle poster indeholder renter, realiserede kursavancer og –tab og urealiserede, afholdte omkostninger i forbindelse med låneoptagelse samt kursreguleringer af prioritetsgæld til dagsværdi.

Dagsværdiændring på ejendomme

Dagsværdiændring på ejendomme indregnes løbende i resultatopgørelsen. Udskudt skat af dagsværdireguleringer indregnes under skat af årets resultat.

BALANCEN

Investeringsejendomme

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

Beholdningen af lejligheder m.v. indregnes i balancen som investeringsejendomme under materielle anlægsaktiver i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 38.

På anskaffelsestidspunktet måles ejendommene til kostpris. Efterfølgende måles ejendommene til dagsværdi beregnet på baggrund af en lejeafkastbaseret metode under hensyntagen til lejeniveau, driftsomkostninger og forventet tomgang. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen og føres efter fradrag for

udskudt skat under posten "Opskrivning af investeringsejendomme til dagsværdi" under egenkapitalen.

Tilgodehavende leje mv.

Tilgodehavende leje m.v. måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der foretages eventuel nedskrivning på grundlag af en individuel vurdering

Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der foretages nedskrivning på grundlag af en individuel vurdering.

Finansielle gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter Leverandører af varer og tjenesteydelser samt Anden gæld måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Gæld til Kreditinstitutter måles til dagsværdi (kursværdi).

SELSKABSSKAT

Aktuel skat

Selskabet er skattepligtig i Tyskland af selskabets aktivitet ved udlejning af ejendomme med fast driftssted i Tyskland, hvilket p.t. udgør selskabets samlede aktivitet. Den tyske skattepligtige indkomst opgøres efter tyske skatteregler. Den tyske skattesats andrager p.t. 15,83 %. Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Erik Olesens Ejendomsselskab A/S af indtægter og udgifter, der ikke vedrører aktivitet af udlejning af fast ejendom i Tyskland.

Udskudt skat

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver indregnes fuldt ud i balancen af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat opgøres efter den balanceorienterede gældsmetode. Ved beregningen af udskudt skat anvendes en skattesats på 25 % af udskudte skatteforpligtelser i Danmark og 15,83 % af udskudte skatteforpligtelser i Tyskland.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen opstilles efter den indirekte metode med udgangspunkt i resultat før skat opdelt i hovedgrupper.

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året, opdelt på pengestrømme fra driften, fra investeringer og fra finansiering, årets forskydning samt selskabets likviditet ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra *driftsaktivitet* omfatter pengestrømmen fra driften reguleret for ikke kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrømme til *investeringsaktivitet* omfatter pengestrømme fra køb og salg af anlægsaktiver m.v. reguleret for ændringer i tilgodehavender og gældsforpligtelser, der vedrører disse investeringer.

Pengestrømme til *finansieringsaktivitet* omfatter pengestrømme fra optagelse af og afdrag på langfristede lån samt betaling af udbytte til og kapitalindskud fra selskabsdeltagerne.

Likvide midler ved årets begyndelse samt ved årets udgang omfatter bankindestående.

RESULTATOPGØRELSE

Note	2012	2011
Lejeindtægter.....	7.203.908	5.751.367
Driftsomkostninger.....	<u>-1.790.251</u>	<u>-2.268.778</u>
Bruttoresultat.....	5.413.657	3.482.589
Administrationsomkostninger.....	<u>-376.916</u>	<u>-366.669</u>
Resultat af primær drift.....	<u>5.036.741</u>	<u>3.115.920</u>
Dagsværdiændring på ejendomme.....	<u>0</u>	<u>642.315</u>
Resultat før finansiering og skat.....	5.036.741	3.758.235
Finansielle indtægter.....	8.314	33.379
Finansielle omkostninger.....	<u>-2.283.728</u>	<u>-2.321.532</u>
2 Finansielle poster, netto.....	<u>-2.275.414</u>	<u>-2.288.153</u>
Resultat før skat.....	2.761.327	1.470.082
1 Skat af årets resultat.....	<u>-429.090</u>	<u>-244.525</u>
Årets resultat.....	<u><u>2.332.237</u></u>	<u><u>1.225.557</u></u>

Forslag til resultatdisponering

Årets resultat foreslås overført til "Overført resultat".

BALANCE PR. 31. DECEMBER

Note	Aktiver	2012	2011
	<i>Materielle anlægsaktiver:</i>		
3	Investeringsejendomme til dagsværdi.....	117.204.310	116.493.913
	Igangværende renovering af investeringsejendom.....	156.668	141.607
	Materielle anlægsaktiver i alt.....	117.360.978	116.635.520
	Tilgodehavende leje m.v.....	294.395	195.445
	Andre tilgodehavender.....	1.820	41.714
1	Selskabsskat.....	376.012	174.756
4	Likvide beholdninger.....	3.650.977	3.328.886
	Omsætningsaktiver i alt.....	4.323.204	3.740.801
	Aktiver i alt.....	121.684.182	120.376.321
	Passiver		
	<i>Egenkapital:</i>		
	Selskabskapital	7.833.420	7.805.910
	Op skrivning af investeringsejendomme til dagsværdi.....	541.356	539.455
	Overført resultat.....	47.868.494	45.371.169
5	Egenkapital i alt.....	56.243.270	53.716.534
	<i>Hensatte forpligtelser:</i>		
1	Udskudt skat.....	1.090.890	630.205
	Hensatte forpligtelser i alt.....	1.090.890	630.205
6	Gæld til kreditinstitutter - langfristet.....	48.958.330	50.535.423
	Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	48.958.330	50.535.423
6	Gæld til kreditinstitutter - kortfristet.....	1.755.193	1.679.951
	Leverandør af varer og tjenesteydelser.....	325.848	528.594
	Mellemværende med moderselskab.....	12.878.859	12.696.142
	Anden gæld.....	192.293	296.923
	Periodeafgrænsningsposter.....	239.499	292.549
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	15.391.692	15.494.159
	Gældsforpligtelser i alt.....	64.350.022	66.029.582
	Passiver i alt.....	121.684.182	120.376.321
7-9	Noter uden henvisning		

PENGESTRØMSOPGØRELSE

	2012	2011
Resultat af udlejning.....	5.413.660	3.474.976
Administrationsomkostninger.....	-376.917	-365.867
Finansielle poster - netto.....	-2.275.413	-2.283.147
Valutakursregulering.....	17.865	-8.716
Ændring af driftskapital.....	-422.589	773.811
Betalte selskabsskatter, netto.....	-172.223	-368.298
Pengestrømme fra driftsaktivitet.....	2.184.383	1.222.759
Køb ejendomme inkl. omkostninger.....	0	-38.783.285
Større renoveringer af ejendomme.....	-314.404	-2.913.330
Pengestrømme til investeringsaktivitet.....	-314.404	-41.696.615
<i>Fremmedfinansiering:</i>		
Optagelse af lån.....	0	43.312.155
Afdrag på lån.....	-1.685.871	-992.110
Ændring i gæld til moderselskab.....	137.982	-19.576.516
Modtaget skattefrit tilskud fra moderselskab.....	0	17.842.080
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet.....	-1.547.889	40.585.609
Årets pengestrømme.....	322.090	111.753
Likvide beholdninger primo	3.328.887	3.217.133
Likvide beholdninger pr. balancedag.....	3.650.977	3.328.886

Pengestrømsopgørelsen kan ikke direkte udledes af balance og resultatopgørelse.

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE OG BALANCE

Note 1 - Skat af årets resultat

	Resultat- opgørelse	Balance
<i>Aktuel skat:</i>		
Saldo 1/1.....		-174.756
Kursregulering af primo gæld.....		-616
Betalt i året vedr. tidligere år.....		-8.766
Betalt i året vedr. 2012.....		-163.457
Regulering vedr. tidligere år.....	44.261	-53.566
Skat af årets resultat.....	-25.093	25.149
		<u>-376.012</u>

Udskudt skat:

Saldo 1/1 2012.....		630.205
Kursregulering af primoværdi samt regulering vedr. tidligere år.....		11.427
Årets regulering af udskudt skat.....	-448.258	449.258
	<u>-429.090</u>	<u>1.090.890</u>

Note 2 - Finansielle poster

	2012	2011
<i>Finansielle indtægter</i>		
Renter af bankindestående.....	8.314	33.379
	<u>8.314</u>	<u>33.379</u>

Finansielle omkostninger

Renter Erik Olesens Ejendomsselskab A/S.....	129.284	226.975
Renter af gæld til kreditinstitutter i Berlin.....	2.145.921	1.755.254
Omkostninger ved optagelse af lån.....	8.523	339.303
	<u>2.283.728</u>	<u>2.321.532</u>

Note 3 - Materielle anlægsaktiver (investeringsejendomme)

Anskaffelsessum 1/1	115.853.003	64.394.617
Kursregulering af primoværdi.....	408.295	-174.497
Tilgang i året - køb af ejendom incl. omkostninger.....	0	38.827.496
Tilgang i året - facaderenovering og istandsættelse af lejligheder.....	299.841	12.805.387
Anskaffelsessum 31/12	<u>116.561.139</u>	<u>115.853.003</u>
Dagsværdiregulering 1/1.....	640.910	0
Kursregulering af primoværdi.....	2.261	0
Dagsværdiregulering i året.....	0	640.910
Dagsværdiregulering 31/12.....	<u>643.171</u>	<u>640.910</u>
Bogført værdi 31/12.....	<u>117.204.310</u>	<u>116.493.913</u>

Beholdningen består af 161 beboelseslejligheder, 8 erhvervslejemål, 26 P-pladser samt 1 lagerlokale.

I investeringsejendomme i alt t.kr 117.204 er tinglyst 1. prioritetsgæld pr. 31.12 2012 med i alt t.kr.50.714.

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE OG BALANCE

Note 4 - Likvide beholdninger

Af selskabets likvide beholdninger i alt t.kr. 3.651 er t.kr. 3.274 til fri disposition mens t.kr. 377 delvis bundet på en sikringskonto til sikring af vedligeholdelse af ejendom i h.t. lånebetingelser.

Note 5 - Egenkapital

Udviklingen i egenkapitalen sammensættes således:

Egenkapital 1/1 2012.....		53.716.534
Omregning af primo egenkapital til kurs ultimo.....		189.310
Årets resultat.....		2.332.237
Omregning af resultat i € fra gns. kurs til balancedagens kurs.....		<u>5.189</u>
Egenkapital 31/12 2012.....		<u><u>56.243.270</u></u>

Egenkapitalen kan specificeres således:

Aktiekapital:

Saldo 1/1 2012.....	7.805.910	
Omregning fra primo til ultimo valutakurs.....	<u>27.510</u>	7.833.420

Opskrivning til dagsværdi:

Saldo 1/1 2012.....	539.455	
Omregning fra primo til ultimo valutakurs.....	<u>1.901</u>	541.356

Overført overskud:

Saldo 1/1 2012.....	45.371.169	
Omregning af primo egenkapital til kurs ultimo.....	159.899	
Årets resultat.....	2.332.237	
Omregning af resultat i € fra gns. kurs til balancedagens kurs.....	<u>5.189</u>	<u>47.868.494</u>
Egenkapital 31/12 2012.....		<u><u>56.243.270</u></u>

Aktiekapitalen består af 1 aktie á nom. 1.050.000 EUR, og har været uændret siden første regnskabsafslæggelse pr. 31. december 2008.

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE OG BALANCE

Note 6 - Gæld til kreditinstitutter

	2012	2011
Gæld til kreditinstitutter er indregnet således i balancen:		
Gæld til kreditinstitutter, kortfristet.....	1.755.193	1.679.951
Gæld til kreditinstitutter, forfald 2 - 5 år.....	24.033.559	24.425.718
Gæld til kreditinstitutter, forfald > 5 år.....	24.924.771	26.109.706
Gæld til kreditinstitutter, langfristet.....	48.958.330	50.535.424
Gæld til kreditinstitutter.....	50.713.523	52.215.375

Selskabet har pr. 31. december 2012 følgende lån vedrørende investeringsejendomme:

	Restgæld	Udløb lån	Fastlåst rente %	Udløb rente %
HypoVereinsbank - KfW.....	10.602.720	2030	2,80%	2020
Euro Hypo.....	19.873.916	2015	4,30%	2015
HypoVereinsbank.....	3.749.030	2031	4,78%	2021
HypoVereinsbank.....	9.992.684	2031	4,73%	2021
HypoVereinsbank.....	6.495.173	2031	4,76%	2021
	<u>50.713.523</u>			

Note 7 - Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Deposita fra lejere:

De enkelte lejere i ejendommene har stillet sikkerhed for betaling af leje i form af indbetalt deposita eller anden garantisikring i form af spærrede bankkonti. Lejernes indbetalte deposita er i henhold til tysk lovgivning indsat på separate, spærrede bankkonti, tilhørende lejerne.

Selskabets ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 117.204 er pantsat til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på t.kr. 50.714.

Der pågår forhandlinger med de tyske myndigheder omkring sletning af tinglyst deklaration i en af selskabets ejendomme omkring lejebegrænsninger. Det er ikke afklaret, hvorvidt afgørelsen får konsekvenser for foretagne lejeforhøjelser.

Note 8 - Medarbejderforhold

Selskabet har i regnskabsåret ikke beskæftiget personale ud over direktionen, som ikke har modtaget vederlag. Bestyrelsen har ikke modtaget vederlag.

Note 9 - Ejerforhold

Selskabet er en 100 % ejet dattervirksomhed af Erik Olesens Ejendomsselskab A/S, København og indgår i koncernregnskabet.