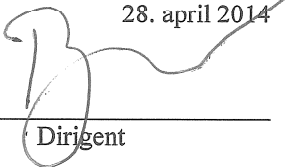




Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
28. april 2014



---

Dirigent

**Ejendomsselskabet Helios Berlin Köpenick A/S**

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

6. regnskabsår

**Årsrapport 2013**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

---

	<b>Side</b>
<b>LEDELSESBERETNING</b>	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2-4
<b>PÅTEGNINGER</b>	
Ledelsepåtegning	5
Den uafhængige revisors erklæringer	6
<b>ÅRSREGNSKAB</b>	
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. 28. april 2014

## 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.

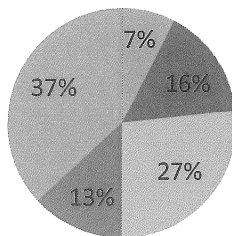
Den overordnede strategi for ejendomsporteføljen er at investere i og optimere ejendommene, som efter en kortere eller længere periode sælges, når der kan realiseres et tilfredsstillende afkast.

### EJENDOMSPORTEFØLJEN

Selskabets portefølje af ejendomme består af 5 ejendomme i Berlin, i alt 168 lejligheder på 11.924 m<sup>2</sup>. Porteføljen er værdiansat til dagsværdi og andrager pr. 31. december 2013 t.kr. 120.111, svarende til 10.073 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Fordeling af de 5 ejendomme på m<sup>2</sup> kan illustreres således:

Fordeling på m<sup>2</sup>:



- Albrechtsstrasse
- Belziger Strasse
- Brentanostrasse
- Bouchestrasse
- Jagowstrasse

### ÅRETS VIGTIGSTE BEGIVENHEDER

#### Udlejning

Selskabets beboelses-portefølje har i 2013 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. Lokalerne er oprindeligt et gammelt slagterhus. I

2011 påbegyndte selskabet et projekt omkring ombygning heraf til 4 lejligheder (ca. 250 m<sup>2</sup>). Det har ikke været muligt at opnå de fornødne myndighedsgodkendelser, hvorfor ledelsen nu forsøger at foretage genudlejning.

### RISICI

#### Markedsrisici

Det er selskabets vurdering, at selskabet ikke har væsentlige markedsmæssige 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, tomgangspe-rioder 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. 19.211 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 2013 t.kr. 48.958, svarende til 41 % af dagsværdien af ejendommene.

## LEDELSENS BERETNING

---

Renterisikoen er søgt minimeret ved en fastlåsnings af renterne i en periode på henholdsvis 2 år (t.kr. 19.211) og 7-8 år (t.kr. 29.747).

### *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. 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. 4.937 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. 7.509 mod t.kr. 7.204 i 2012. Stigningen i lejeindtægterne kan primært henføres til lejeforhøjelser samt en meget lav tomgang.

Der blev i 2013 foretaget genudlejning af i alt 12 lejligheder mod 20 lejligheder i 2012.

Pr. 31. december 2013 udgjorde tomgangen i porteføljen 1 erhvervslokale og 1 opsagt lejlighed, der tilsammen udgør 2 % af porteføljen målt på m<sup>2</sup>. Pr. 31.12.2012 udgjorde tomgangen 1 lejlighed, 1 erhvervslokale og 2 opsagte, svarende til 3 % målt på m<sup>2</sup>.

Driftsomkostningerne andrager t.kr. 1.887 mod t.kr. 1.790 i 2012. Generelt fremstår ejendommene i forholdsvis god stand.

Resultat af udlejning andrager t.kr. 5.622.

De finansielle poster andrager t.kr. - 2.197 mod t.kr. - 2.275 i 2012.

Dagsværdiregulering på ejendomme andrager t.kr. 2.907 i 2013 mod t.kr. 0 i 2012. Dagsværdi af ejendommene vurderes årligt på baggrund af lejeafkastvurderet metode og i et stabilt tysk ejendomsmarked vurderes ejendommene af en ekstern valuar hvert 2. år. Værdireguleringen i 2013, netto, svarer til en stigning på 2,5 %.

Skat af årets resultat andrager i alt t.kr. 912, hvoraf regulering af udskudt skat udgør t.kr. 778. 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 2013 andrager kr. 0.

### **Balancen**

Beholdningen af lejligheder er pr. 31. december 2013 vurderet til dagsværdi og andrager t.kr. 120.111 mod t.kr. 117.204 pr. 31. december 2012.

Balancen pr. 31. december 2013 udviser en samlet aktivmasse på t.kr. 124.604.

Egenkapitalen andrager t.kr. 61.181 svarende til en soliditetsgrad på 49 %.

De langfristede forpligtelser udgjorde pr. 31. december 2013 t.kr. 47.130 mod t.kr. 48.958 pr. 31. december 2012.

### **Pengestrømsopgørelse**

## LEDELSENS BERETNING

---

Likviditeten fra driftsaktiviteterne udgjorde i 2013 t.kr. 2.785 mod 2.184 i 2012. Stigningen skyldes primært stigningen i resultat af udlejning.

Pengestrømmene fra finansieringsaktiviteter udgjorde i 2013 t.kr. – 2.739, hvilket skyldes afdrag på lån.

De samlede pengestrømme udgjorde i 2013 t.kr. 202, hvorefter selskabets likvide beholdninger beløb sig til t.kr. 3.853 pr. 31. december 2013.

## PÅTEGNINGER

---

### Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for året 1. januar – 31. december 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, d. 28. april 2014

### 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 2013, 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 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

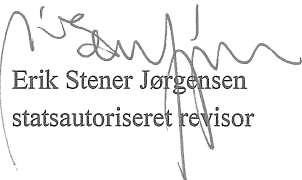
#### Udtalelse om ledelsesberetningen

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 28. april 2014

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

  
Erik Stener Jørgensen  
statsautoriseret revisor

### GENERELT

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Helios Berlin Köpenick A/S for 2013 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 dagsværdireguleringen 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 gælds metode. Ved beregningen af udskudt skat anvendes en skattesats på 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	2013	2012
Lejeindtægter.....	7.509.429	7.203.908
Driftsomkostninger.....	<u>-1.887.426</u>	<u>-1.790.251</u>
<b>Bruttoresultat.....</b>	<b>5.622.003</b>	<b>5.413.657</b>
Administrationsomkostninger.....	<u>-482.547</u>	<u>-376.916</u>
<b>Resultat af primær drift.....</b>	<b>5.139.456</b>	<b>5.036.741</b>
Dagsværdiændring på ejendomme.....	<u>2.907.196</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansiering og skat.....</b>	<b><u>8.046.652</u></b>	<b><u>5.036.741</u></b>
Finansielle indtægter.....	3.117	8.314
Finansielle omkostninger.....	<u>-2.200.059</u>	<u>-2.283.728</u>
2 <b>Finansielle poster, netto.....</b>	<b><u>-2.196.942</u></b>	<b><u>-2.275.414</u></b>
<b>Resultat før skat.....</b>	<b>5.849.710</b>	<b>2.761.327</b>
1 Skat af årets resultat.....	<u>-912.292</u>	<u>-429.090</u>
<b>Årets resultat.....</b>	<b><u>4.937.418</u></b>	<b><u>2.332.237</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført til reserve for dagsværdi på investeringsaktiver.....	2.447.740	
Overføres til overført resultat.....	<u>2.489.678</u>	
	<u>4.937.418</u>	

**BALANCE PR. 31. DECEMBER**

Note	Aktiver	2013	2012
	<i>Materielle anlægsaktiver:</i>		
3	Investeringsejendomme til dagsværdi.....	120.110.829	117.204.310
	Igangværende renovering af investeringsejendom.....	0	156.668
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt.....</b>	<b>120.110.829</b>	<b>117.360.978</b>
	Tilgodehavende leje m.v.....	316.563	294.395
	Andre tilgodehavender.....	1.820	1.820
1	Selskabsskat.....	321.375	376.012
4	Likvide beholdninger.....	3.853.119	3.650.977
	<b>Omsætningsaktiver i alt.....</b>	<b>4.492.877</b>	<b>4.323.204</b>
	<b>Aktiver i alt.....</b>	<b>124.603.706</b>	<b>121.684.182</b>
	<b>Passiver</b>		
	<i>Egenkapital:</i>		
	Selskabskapital .....	7.833.315	7.833.420
	Opskrivning af investeringsejendomme til dagsværdi.....	2.989.089	541.356
	Overført resultat.....	50.359.055	47.868.494
5	<b>Egenkapital i alt.....</b>	<b>61.181.459</b>	<b>56.243.270</b>
	<i>Hensatte forpligtelser:</i>		
1	Udskudt skat.....	1.869.021	1.090.890
	<b>Hensatte forpligtelser i alt.....</b>	<b>1.869.021</b>	<b>1.090.890</b>
6	Gæld til kreditinstitutter - langfristet.....	47.130.252	48.958.330
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b>47.130.252</b>	<b>48.958.330</b>
6	Gæld til kreditinstitutter - kortfristet.....	1.827.430	1.755.193
	Leverandør af varer og tjenesteydelser.....	232.082	325.848
	Mellemværende med moderselskab.....	11.894.755	12.878.859
	Anden gæld.....	148.720	192.293
	Periodeafgrænsningsposter.....	319.987	239.499
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b>14.422.974</b>	<b>15.391.692</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b>61.553.226</b>	<b>64.350.022</b>
	<b>Passiver i alt.....</b>	<b>124.603.706</b>	<b>121.684.182</b>
7-9	Noter uden henvisning		

## PENGESTRØMSOPGØRELSE

	2013	2012
Resultat af udlejning.....	5.622.004	5.413.660
Projektkostninger renovering, ej gennemført.....	156.666	0
Administrationsomkostninger.....	-482.548	-376.917
Finansielle poster - netto.....	-2.196.940	-2.275.413
Valutakursregulering.....	891	17.865
Ændring af driftskapital.....	-79.012	-422.589
Betalte selskabsskatter, netto.....	-79.825	-172.223
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet.....</b>	<b>2.941.236</b>	<b>2.184.383</b>
Større renoveringer af ejendomme.....	0	-314.404
<b>Pengestrømme til investeringsaktivitet.....</b>	<b>0</b>	<b>-314.404</b>
<i>Fremmedfinansiering:</i>		
Afdrag på lån.....	-1.755.162	-1.685.871
Ændring i gæld til moderselskab.....	-983.932	137.982
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet.....</b>	<b>-2.739.094</b>	<b>-1.547.889</b>
<b>Årets pengestrømme.....</b>	<b>202.142</b>	<b>322.090</b>
Likvide beholdninger primo .....	3.650.977	3.328.887
<b>Likvide beholdninger pr. balancedag.....</b>	<b>3.853.119</b>	<b>3.650.977</b>

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.....		-376.012
Kursregulering af primo gæld.....		5
Betalt i året vedr. 2013.....		-70.858
Regulering vedr. tidligere år.....	13.723	-22.664
Skat af årets resultat.....	-148.108	148.154
		<u>-321.375</u>
<i>Udskudt skat:</i>		
Saldo 1/1 2013.....		1.090.890
Kursregulering af primoværdi samt regulering vedr. tidligere år.....		-16
Årets regulering af udskudt skat.....	-777.907	778.147
	<u>-912.292</u>	<u>1.869.021</u>
 <b>Note 2 - Finansielle poster</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<i>Finansielle indtægter</i>		
Renter af bankindestående.....	3.117	8.314
	<u>3.117</u>	<u>8.314</u>
<i>Finansielle omkostninger</i>		
Renter Erik Olesens Ejendomsselskab A/S.....	119.388	129.284
Renter af gæld til kreditinstitutter i Berlin.....	2.080.671	2.145.921
Omkostninger ved optagelse af lån.....	0	8.523
	<u>2.200.059</u>	<u>2.283.728</u>
 <b>Note 3 - Materielle anlægsaktiver (investeringsejendomme)</b>		
Anskaffelsessum 1/1 .....	116.561.139	115.853.003
Kursregulering af primoværdi.....	-1.562	408.295
Tilgang i året - facaderenovering og istandsættelse af lejligheder.....	0	299.841
Anskaffelsessum 31/12 .....	<u>116.559.577</u>	<u>116.561.139</u>
Dagsværdiregulering 1/1.....	643.171	640.910
Kursregulering af primoværdi.....	-11	2.261
Dagsværdiregulering i året.....	2.908.092	0
Dagsværdiregulering 31/12.....	<u>3.551.252</u>	<u>643.171</u>
Bogført værdi 31/12.....	<u>120.110.829</u>	<u>117.204.310</u>

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

I investeringsejendomme i alt t.kr 120.111 er tinglyst 1. prioritetsgæld pr. 31.12 2013 med i alt t.kr.48.958.

## NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE OG BALANCE

---

### Note 4 - Likvide beholdninger

Af selskabets likvide beholdninger i alt t.kr. 3.853 er t.kr. 3.476 til fri disposition mens t.kr. 377 er 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 2013.....		56.243.270
Omregning af primo egenkapital til kurs ultimo.....		-754
Årets resultat.....		4.937.418
Omregning af resultat i € fra gns. kurs til balancedagens kurs.....		<u>1.525</u>
Egenkapital 31/12 2013.....		<u><u>61.181.459</u></u>

*Egenkapitalen kan specificeres således:*

#### **Aktiekapital:**

Saldo 1/1 2013.....	7.833.420	
Omregning fra primo til ultimo valutakurs.....	<u>-105</u>	7.833.315

#### **Opskrivning til dagsværdi:**

Saldo 1/1 2013.....	541.356	
Omregning fra primo til ultimo valutakurs.....	-7	
Værdiregulering af ejendomme til dagsværdi, netto efter skat.....	<u>2.447.740</u>	2.989.089

#### **Overført overskud:**

Saldo 1/1 2013.....	47.868.494	
Omregning af primo egenkapital til kurs ultimo.....	-642	
Årets resultat.....	4.937.418	
Værdiregulering af ejendomme til dagsværdi.....	-2.447.740	
Omregning af resultat i € fra gns. kurs til balancedagens kurs.....	<u>1.525</u>	<u>50.359.055</u>
Egenkapital 31/12 2013.....		<u><u>61.181.459</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

	2013	2012
Gæld til kreditinstitutter er indregnet således i balancen:		
Gæld til kreditinstitutter, kortfristet.....	<u>1.827.430</u>	<u>1.755.193</u>
Gæld til kreditinstitutter, forfald 2 - 5 år.....	23.534.068	24.033.559
Gæld til kreditinstitutter, forfald > 5 år.....	<u>23.596.184</u>	<u>24.924.771</u>
Gæld til kreditinstitutter, langfristet.....	<u>47.130.252</u>	<u>48.958.330</u>
Gæld til kreditinstitutter.....	<u>48.957.682</u>	<u>50.713.523</u>

Selskabet har pr. 31. december 2013 følgende lån vedrørende investeringsejendomme:

	Restgæld	Udløb lån	Fastlåst rente %	Udløb rente %
HypoVereinsbank - KfW.....	10.117.301	2030	2,80%	2020
Euro Hypo.....	19.211.265	2015	4,30%	2015
HypoVereinsbank.....	3.617.940	2031	4,78%	2021
HypoVereinsbank.....	9.703.858	2031	4,73%	2021
HypoVereinsbank.....	<u>6.307.318</u>	2031	4,76%	2021
	<u>48.957.682</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. 120.111 er pantsat til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på t.kr. 48.958.

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.