



ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2013

BERLIN BOLIGEJENDOMME A/S

CVR-nr. 30 19 34 07

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 29/5 2014

Thomas Kofod-Jensen

Dirigentens navn tillige med bløkbogstaver

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	1
Koncernoversigt	2
Ledelsesberetning	3
Påtegninger Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5-6
Årsregnskab Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2013	10
Balance pr. 31. december 2013	11-12
Noter	13-16

Selskab
Berlin Boligejendomme A/S
Rudersdalsvej 23
2840 Holte

CVR-nummer 30 19 34 07

7. regnskabsår

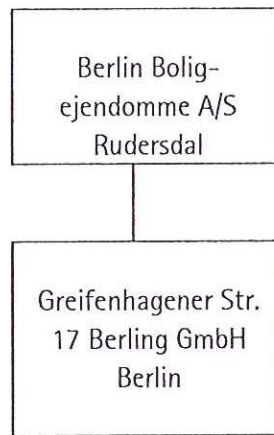
Hjemsted: Rudersdal

Direktion
Thomas Kofod-Jensen

Bestyrelse
Mads Pilgren
Claus Henrik Hildebrandt
John Kurt Ødegaard
Thomas Kofod-Jensen

Revision
INFO : REVISION
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg

Thomas Barslund, statsautoriseret revisor
Stig Kofoed, revisor, cand.merc.aud



Hovedaktivitet

Berlin Boligejendomme A/S' hovedaktivitet er at besidde og handle med ejendomme og ejendomsaktier i såvel Danmark som udlandet.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et overskud på t.kr. 13.574 som følge af positiv udvikling i selskabets tilknyttede virksomhed.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtrådt betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2013.

Bestyrelse og direktion har i dag behandlet og vedtaget årsrapporten for 2013 for Berlin Boligejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 19. maj 2014

I direktionen



Thomas Kofod-Jensen


I bestyrelsen



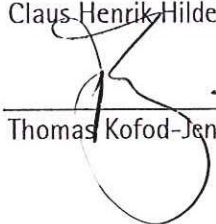
Mads Pilgren

Ulrik Dammeboed-Larsen
for

John Kurt Ødegaard



Claus Henrik Hildebrandt



Thomas Kofod-Jensen

Til kapitalejerne i Berlin Boligejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Berlin Boligejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af 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 udarbejde et årsregnskab uden væsentlig 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, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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 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.

Søborg, den 19. maj 2014

INFO:REVISION

statsautoriseret revisionsaktieselskab



Thomas Barslund

statsautoriseret revisor

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

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

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab, samt rentetillæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders driftsresultat reguleret for interne avancer og tab.

Skat af årets resultat og selskabsskat

Skat af årets resultat udgør 25 % af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under finansielle indtægter og omkostninger.

BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

AKTIVER

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder er værdiansat efter den indre værdis metode, således at kapitalandelen måles til den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders regnskabsmæssige indre værdi reguleret for interne udbytter og avancer.

Udenlandske tilknyttede virksomheders resultat og egenkapital er omregnet til danske kroner. Valutakursreguleringer, der opstår ved omregning af de udenlandske tilknyttede virksomheders egenkapital ved regnskabsårets begyndelse, føres over egenkapitalen.

Disponible reserver i de tilknyttede virksomheder, som på balancetidspunktet disponeres som udbytte til moderselskabet, indgår i værdien af kapitalandele.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til nul, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Ved køb af tilknyttede virksomheder opgøres på anskaffelsestidspunktet forskellen mellem kostprisen og den regnskabsmæssige indre værdi i den købte virksomhed, efter at de enkelte aktiver og forpligtelser er reguleret til dagsværdi.

Køb af tilknyttede virksomheder indregnes til kostpris. Forskellen imellem kostprisen og den regnskabsmæssige indre værdi i den købte virksomhed, som fremkommer på det tidspunkt, hvor koncernforholdet bliver etableret, er så vidt muligt fordelt på de aktiver og passiver, hvis værdi er højere eller lavere end det bogførte beløb. Et resterende positivt forskelsbeløb behandles som koncerngoodwill og indgår i værdien af kapitalandele, der afskrives lineært i resultatopgørelsen over 5 år. Et negativt forskelsbeløb, der modsvarer en forventet omkostning eller en ugunstig udvikling, indregnes under hensættelser. Beløbet indtægtsføres i resultatopgørelsen i det omfang, den forventede omkostning eller ugunstige udvikling er realiseret.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet, og reguleres med egenkapitalbevægelser i de tilknyttede virksomheder.

Andre værdipapirer og kapitalandele, som selskabet har til hensigt at beholde over en længere årrække måles til balancedagens dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er indregnet efter en forsigtig individuel vurdering. Der er hensat til tab, hvor dette er skønnet påkrævet.

PASSIVER

Egenkapital

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealizationsværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

Gældsforpligtelser i øvrigt

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

KONCERNREGNSKAB

I henhold til Årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
1	13.597.921	-493.601
	<u>-23.938</u>	<u>-22.500</u>
	13.573.983	-516.101
2	<u>0</u>	<u>0</u>
	13.573.983	-516.101
3	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>13.573.983</u>	<u>-516.101</u>

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0
Overført resultat	13.573.983	-516.101
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>13.573.983</u>	<u>-516.101</u>

<u>Note</u>		<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
1	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>33.988.495</u>	<u>20.390.533</u>
	FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>33.988.495</u>	<u>20.390.533</u>
	ANLÆGSAKTIVER	<u>33.988.495</u>	<u>20.390.533</u>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.374.347	4.397.475
3	Udskudte skatteaktiver	<u>0</u>	<u>0</u>
	TILGODEHAVENDER	<u>4.374.347</u>	<u>4.397.475</u>
	LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>801</u>	<u>1.652</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>4.375.148</u>	<u>4.399.127</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>38.363.643</u></u>	<u><u>24.789.660</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
Virksomhedskapital	13.500.000	13.500.000
Overført resultat	24.843.643	11.269.660
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
4 EGENKAPITAL	<u>38.343.643</u>	<u>24.769.660</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	<u>20.000</u>	<u>20.000</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>20.000</u>	<u>20.000</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>20.000</u>	<u>20.000</u>
PASSIVER I ALT	<u><u>38.363.643</u></u>	<u><u>24.789.660</u></u>
5 Eventualaktiver		
6 Ejerforhold		

1 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	Ejerandel	Indskuds- kapital	Årets resultat	Egenkapital	Berlin Boligejendomme A/S's andel
Tilknyttede virksomheder:					
Greifenhagen Str. 17 Berlin GmbH	100%	37.856.090	13.597.921	33.988.495	33.988.495
I ALT		37.856.090	13.597.921	33.988.495	33.988.495

2	<u>Andre finansielle indtægter</u>		<u>2013</u>	<u>2012</u>	
	Finansielle indtægter i øvrigt		<u>0</u>	<u>0</u>	
	I ALT		<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>	
3	<u>Selskabsskat og udskudt skat</u>	<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>tatopgørelsen</u>	<u>2012</u>
	Skyldig pr. 1/1 2013	0	0		
	Betalt i året	0	0		
	Betalt acontoskat	0	0		
	Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	SKYLDIG PR. 31/12 2013	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>		
	SKAT AF ÅRETS RESULTAT			<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

4 Egenkapital	31/12 2013	31/12 2012
Virksomhedskapital pr. 1/1 2013	13.500.000	13.500.000
Overført resultat pr. 1/1 2013	11.269.660	11.785.761
Overført af årets resultat	13.573.983	-516.101
Overført resultat pr. 31/12 2013	24.843.643	11.269.660
Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 1/1 2013	0	0
Udbetalt udbytte i regnskabsåret	0	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret 2013	0	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 31/12 2013	0	0
Egenkapital pr. 31/12 2013	38.343.643	24.769.660

Virksomhedskapitalen består af 13.500.000 stk aktier á kr. 1. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

Der har de foregående 4 år været følgende bevægelser på aktiekapitalen:

I 2010 har der været kapitalnedsættelse med t.kr. 29.000 til kurs 100 og kapitalforhøjelse med t.kr. 4.500. Kapitalen udgør herefter t.kr. 13.500.

5 Eventualaktiver

Selskabet har udskudte skatteaktiver på kr. 66.104 , som følge af uudnyttede skattemæssige underskud.

6 Ejerforhold

Følgende aktionærer er omfattet af selskabslovens § 55:

ØD-S Holding A/S, København

Pilgren ApS, Holte

Rudersdal Aktieinvest ApS, Holte

Dorte Funder Holding ApS, København