

**Berlin Residential Holding A/S**  
**CVR-nr. 28694687**

**Årsrapport 2011/12**

Godkendt på selskabets generalforsamling den 30.11.2012.

**Dirigent**

---

Navn: Peer Meisner

## **Indholdsfortegnelse**

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	10
Koncernens resultatopgørelse for 2011/12	16
Koncernens balance pr. 30.06.2012	17
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2011/12	19
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2011/12	20
Koncernens noter	21
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2011/12	23
Modervirksomhedens balance pr. 30.06.2012	24
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2011/12	26
Modervirksomhedens noter	27

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Berlin Residential Holding A/S  
Amerika Plads 37  
2100 København Ø

CVR-nr.: 28694687  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 01.07.2011 - 30.06.2012

### **Bestyrelse**

Peer Meisner, formand  
Leif Vejhe Djurhuus

### **Direktion**

Peter Westphal

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
0900 København C

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2011 - 30.06.2012 for Berlin Residential Holding A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2012 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.07.2011 - 30.06.2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30.11.2012

### Direktion

Peter Westphal

### Bestyrelse

Peer Meisner  
formand

Leif Vejhe Djurhuus

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Berlin Residential Holding A/S Påtegning på koncernregnskabet og årsregnskabet

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Berlin Residential Holding A/S for regnskabsåret 01.07.2011 - 30.06.2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i koncernregnskabet og årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et koncernregnskab og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet.

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

#### Forbehold

##### *Grundlag for afkræftende konklusion*

Koncern- og årsregnskabet er aflagt på basis af det samme regnskabsgrundlag samt samme regnskabspraksis som sidste år, bl.a. samme indregnings- og målingskriterier samt fortsat drift. Vi henviser til omtalen i note 1 i hhv. koncern- og årsregnskabet, hvor det anføres, at selskabet forventes likvideret, hvis selskabet får eftergivet sin gæld til Griffin Bonds A/S under konkurs eller at selskabet eventuelt erklæres konkurs. Det forventes således ikke at selskabet får tilført ny aktivitet eller kapital og som følge heraf tager vi derfor forbehold for, at koncern- og årsregnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

##### **Afkræftende konklusion**

Det er vores opfattelse, at koncern- og årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2012 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.07.2011 - 30.06.2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

##### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilæg til den udførte revision af koncernregnskabet og årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors erklæringer

På baggrund af oplysningerne i ledelsesberetningen, særligt under ”Begivenheder efter balancedagen”, er vi enige med selskabets ledelse i, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

København, den 30.11.2012

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tim Kjær-Hansen  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

	2011/12 t.kr.	2010/11 t.kr.	2009/10 t.kr.	2008/09 t.kr.	2007/08 t.kr.
<b>Hoved- og nøgletal</b>					
<b>Hovedtal</b>					
Nettoomsætning	74.706	72.301	70.738	70.137	70.082
Bruttoresultat	43.697	64.757	37.002	(16.344)	(209.014)
Driftsresultat	43.697	64.757	37.002	(16.344)	(209.014)
Resultat af finansielle poster	(52.560)	(51.803)	(56.015)	(59.961)	(54.358)
Årets resultat	(10.446)	10.248	(18.851)	(73.235)	(247.570)
Samlede aktiver	956.030	954.731	953.446	952.000	960.874
Egenkapital	(158.663)	(147.416)	(157.752)	(138.905)	(63.676)
<b>Nøgletal</b>					
Nettomargin (%)	(14,0)	14,2	(26,6)	(104,4)	(353,3)
Soliditetsgrad (%)	(16,6)	(15,4)	(16,5)	(14,6)	(6,6)

Koncern- og årsregnskabet for Berlin Residential Holding A/S er aflagt efter bestemmelserne i Årsregnskabsloven.

### Resultatopgørelse

Nettoomsætningen udgjorde 74,7 mio.kr. og driftsresultatet 43,7 mio.kr. Driftsresultatet består af lejeindtægter reduceret med omkostninger til vedligeholdelse af investeringsejendomme samt ejendomsrelaterede omkostninger, der ikke kan pålignes lejerne. Endvidere indgår dagsværdiregulering af koncernens finansielle forpligtelser og ejendomme. Som følge af det fortsatte rentefald udgør dagsværdireguleringer -9,1 mio.kr.

Finansielle poster udgjorde netto 53,4 mio.kr. De finansielle omkostninger består hovedsageligt af renteudgifter på lån og renteswaps.

Det ordinære resultat udgør herefter et underskud på 10,4 mio.kr.

Koncernens skat af årets resultat udgør 0,8 mio.kr.

Periodens resultat efter skat og minoritetsinteressers andel af resultat, som er et underskud på 10,4 mio.kr., findes tilfredsstillende under hensyntagen til at dette er påvirket af dagsværdireguleringer som følge af det fortsatte rentefald på -9,1 mio. kr.

### Balance

Koncernens samlede aktiver udgjorde pr. 30. juni 2012 i alt 956,0 mio.kr.

## Ledelsesberetning

Heraf udgjorde værdien af investeringsejendomme 936,6 mio.kr. Det er ledelses vurdering, at den opførte værdi svarer til dagsværdien, jf. dog ledelsesberetningens afsnit omkring usikkerhed forbundet hermed.

Egenkapitalen er i perioden reduceret med 11,2 mio.kr. og udgør pr. 30. juni 2012 -158,7 mio.kr. Minoritetsaktionærernes andel af egenkapitalen udgjorde pr. 30. juni 2012 -1,8 mio.kr.

Der er ikke betalt udbytte i perioden.

Koncernens forpligtelser pr. 30. juni 2012 udgjorde 1.116,4 mio.kr. De langfristede forpligtelser udgjorde heraf 565,1 mio.kr. Dagsværdien pr. 30. juni 2012 på lån optaget til finansieringsejendomme udgjorde 962,9 mio. kr.

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Det er koncernens formål at drive virksomhed med direkte og indirekte investering i ejendomme, hovedsagligt beliggende i Berlin, men der kan også erhverves ejendomme udenfor Berlin.

Koncernens hovedaktiviteter fordeles således på koncernens virksomheder:

#### *Berlin Residential Holding A/S*

Selskabet har til formål at være ejer af 94 % af aktiekapitalen i Griffin Flats Berlin Hamburg GmbH samt være moderselskab i koncernen.

#### *Griffin Flats Berlin Hamburg GmbH*

Selskabet har til formål at være ejer af 94 % af aktiekapitalen i selskaberne Greta 2 Vermögensverwaltungs GmbH og Wollankstrasse 13/Pichelwerder Strasse 3-5 GmbH & Co. KG samt 100 % af aktiekapitalen i Griffin Flats I Berlin Hamburg Verwaltungs GmbH og direkte at eje udlejningsejendomme samt at være moderselskab i Tyskland

#### *Ejendomsselskaber*

De underliggende dattervirksomheder har til formål at eje og udleje boligudlejningsejendomme og ejendomme med blandet beboelse og erhverv.

Alle datterselskaber har hjemsted i Berlin, Tyskland

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

### *Driften*

I forhold til de opstillede forventninger er driften af ejendommene forløbet som forventet ved indgangen til 2011/12 og er samlet set tilfredsstillende. Det er således lykkedes at forøge lejeindtægterne i løbet af året ved generelle lejestigninger og yderligere reduktion i antallet af ledige lejemål.

Driftsresultatet er påvirket af en negativ dagsværdiregulering af koncernens renteswaps som følge af det fortsat faldende renteniveau.

### *Finansiering*

Tilvejebringelsen af finansieringen af ejendomsporteføljen er sket med lån mod 1. prioritets sikkerhed i ejendommene i flere tyske hypotekbanker. Lånene har variabel rente. Renten er gennem brugen af renteswaps i stor udstrækning omlagt til fast rente i lånenes løbetid. Der er ikke modtaget meddelelse om brud på lånebetingelserne fra nogen af hypotekbankerne.

## Ledelsesberetning

5 af koncernens lån er forlænget i løbet af regnskabsåret. Lånene har en restgæld på 15,5 mio. Euro. Lånene er forlænget frem til 30. juni 2013. Forlængelsen af lånene har medført en rentebesparelse på lånene, hvilket har medført en reduktion i finansieringsomkostningerne i regnskabsåret.

Der er med 2. prioritetssikkerhed i ejendommene optaget lån hos to kreditgivere. Der er mellem kreditgiverne indgået en interkreditoraftale, hvor parterne forpligter sig til oprulning af renter på 2. prioritetslånene frem til minimum 30. juni 2013.

Likviditeten fra koncernens drift bliver stadig forbedret som følge af stigende lejeindtægter og faldende finansieringsudgifter. Det er ledelsens vurdering, at der gennem fortsat stram styring af omkostningerne til vedligeholdelse og forbedringer vil være muligt at gennemføre driften i det kommende år inden for det nuværende likviditetsberedskab og det forventede likviditetsbidrag fra indtægterne i regnskabsåret under hensyntagen til en fortsat oprulning af renterne på 2. prioritetslånene.

Moderselskabet har en gæld til Griffin Bonds A/S u/konkurs. Gælden udgør ca. DKK 143,5 mio. pr. statusdagen og er ikke sikret ved pant eller lignende. Moderselskabet er fortsat ude af stand til at betale renter og afdrag på denne gæld på nuværende tidspunkt, og vil ikke fra andre kilder kunne opnå lån til indfrielse af gælden hos Griffin Bonds A/S u/konkurs. Moderselskabets mulighed for en solvent afvikling er afhængig af, at en aftale med Griffin Bonds A/S u/konkurs omkring en fuld eftergivelse af gælden, jf. afsnittet omkring begivenheder efter regnskabsårets afslutning.

### *Vurdering af ejendomme til dagsværdi*

Koncernens ejendomme er til brug for årsrapporten værdiansat baseret på en kapitalisering af det fremtidige, løbende driftsafkast (førsteårs-afkastmodel).

Som følge de forhold som er beskrevet under efterfølgende begivenheder er der anvendt et forrentningskrav på niveau med de seneste år.

Den skønnede dagsværdi på 936.633 t.kr. er lidt lavere i forhold til 30. juni 2011, hvilket alene skyldes valutakursreguleringer.

Ved værdiansættelsen er det forudsat at den enkelte ejendom afhændes i en kontrolleret og ikke tidspresset salgsproces. Såfremt den enkelte ejendom skal realiseres i løbet af en kort tidsperiode, kan det ikke udelukkes, at værdien vil være lavere.

Værdiansættelsen pr. statusdagen er fortsat underlagt betydelig usikkerhed.

## Ledelsesberetning

### Begivenheder efter balancedagen

Berlin Residential Holding A/S har efter regnskabsårets afslutning afhændet sin ejerandel på 94 % af selskabet Griffin Flats Berlin Hamburg GmbH og dermed ejerandele af ejendomsporteføljen.

Som en del af købesummen har køber overtaget hovedparten af selskabets lån med 2. prioritetssikkerhed i ejendomsporteføljen inklusive de igangværende forhandlinger med 2. prioritetskreditgiver omkring ændring af låneaftalen/finansieringsvilkår mv.

Salget vil medføre en regnskabsmæssig, ikke likviditetsgivende, avance i størrelsesordenen 15 mio.kr. i indeværende regnskabsår.

Salget medfører at Berlin Residential Holding A/S' erhvervmæssige aktiviteter er ophørt og selskabet eneste aktiv efter salget udgøres af en minimal likvid beholdning.

Selskabet har fortsat en usikret gæld til Griffin Bonds A/S u/konkurs der pr. 30. juni 2012 udgjorde ca. 143,5 mio.kr.

Det er ledelsens hensigt at indlede en forhandling med Griffin Bonds A/S u/konkurs omkring en eftergivelse af denne gæld, således at der kan gennemføres en likvidation af selskabet. Såfremt der ikke opnås en aftale med Griffin Bonds A/S u/konkurs herom, vil selskabet sandsynligvis gå konkurs eller blive tvangsopløst.

Der henvises til supplerende til revisors påtegning, hvor der tages forbehold for selskabets fortsatte drift.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Koncernregnskabet og årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de virksomheder (dattervirksomheder), som kontrolleres af modervirksomheden. Modervirksomheden anses for at have kontrol, når den direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse.

### Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for modervirksomheden og dens dattervirksomheder. Udarbejdelse af koncernregnskabet sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af resultatet og nettoaktiverne præsenteres som særskilte poster i henholdsvis resultatopgørelsen og balancen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra henholdsvis overtagelsestidspunktet og stiftelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til henholdsvis afståelsestidspunktet og afviklingstidspunktet.

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Der hensættes til dækning af omkostninger ved besluttede og offentliggjorte omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med overtagelsen. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

### Fortjeneste eller tab ved afhændelse af kapitalandele

Fortjeneste eller tab ved afhændelse eller afvikling af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem salgssummen eller afviklingssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiverne på henholdsvis afhændelses- og afviklingstidspunktet, inklusive ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle anlægsaktiver og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Ved indregning af udenlandske dattervirksomheder, der er selvstændige enheder, omregnes resultatopgørelsen til gennemsnitlige valutakurser for månederne, som ikke afviger væsentligt fra transaktionsdagens kurser. Balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Kursdifferencer, opstået ved omregning af udenlandske dattervirksomheders egenkapital ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser samt ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte på egenkapitalen.

Kursregulering af mellemværender med selvstændige udenlandske dattervirksomheder, der anses for en del af den samlede investering i den pågældende dattervirksomhed, indregnes direkte på egenkapitalen.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter og anden indtægt med fradrag af moms, rabatter og nedslag og efter eliminering af koncerninterne transaktioner. Omsætningen indregnes i den regnskabsperiode, hvor ydelserne leveres.

Opkrævet 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.

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder salgsfremmende omkostninger i forbindelse med genudlejning af tomme lejemål og omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af koncernen.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af investeringsejendommene, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter mv. samt ejendomsadministration.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta,

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Balance

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde, bygninger, en del af en bygning eller i både grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger. Moderniseringsomkostninger inkl. låneomkostninger tillægges efterfølgende.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomheden efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi jf. ÅRL §38.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder, aktiviteter og finansielle anlægsaktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af immaterielle og materielle anlægsaktiver, herunder anskaffelse af finansielt leasede aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, indgåelse af finansielle leasingaftaler, afdrag på rentebærende gæld, køb af egne aktier og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med ubetydelig kursrisiko, med fradrag af kortfristet bankgæld.

## Anvendt regnskabspraksis

### Hoved- og nøgletal

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger & Nøgletal 2010".

<b>Nøgletal</b>	<b>Beregningsformel</b>	<b>Nøgletal udtrykker</b>
Nettomargin (%)	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$	Virksomhedens driftsmæssige rentabilitet.
Soliditetsgrad (%)	$\frac{\text{Egenkapital ekskl. minoriteter} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$	Virksomhedens finansielle styrke.

**Koncernens resultatopgørelse for 2011/12**

	<u>Note</u>	<u>2011/12 t.kr.</u>	<u>2010/11 t.kr.</u>
Nettoomsætning		74.706	72.301
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser	2	(9.076)	16.213
Andre driftsindtægter		1.773	129
Andre eksterne omkostninger		(5.203)	(8.248)
Ejendomsomkostninger		<u>(18.503)</u>	<u>(15.638)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>43.697</b>	<b>64.757</b>
Andre finansielle indtægter	3	800	303
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(53.360)</u>	<u>(52.106)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>(8.863)</b>	<b>12.954</b>
Skat af ordinært resultat	5	<u>(797)</u>	<u>(542)</u>
<b>Koncernens resultat</b>		<b><u>(9.660)</u></b>	<b><u>12.412</u></b>
Minoritetsinteressers andel af resultatet		<u>(786)</u>	<u>(2.164)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u><u>(10.446)</u></u></b>	<b><u><u>10.248</u></u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(10.446)</u>	<u>10.248</u>
		<b><u>(10.446)</u></b>	<b><u>10.248</u></b>

**Koncernens balance pr. 30.06.2012**

	<u>Note</u>	<u>2011/12 t.kr.</u>	<u>2010/11 t.kr.</u>
Investeringsjendomme		936.633	939.796
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<u>936.633</u>	<u>939.796</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>936.633</u>	<u>939.796</u>
Andre tilgodehavender		1.561	724
Periodeafgrænsningsposter		423	446
<b>Tilgodehavender</b>		<u>1.984</u>	<u>1.170</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>17.413</u>	<u>13.765</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>19.397</u>	<u>14.935</u>
<b>Aktiver</b>		<u>956.030</u>	<u>954.731</u>

**Koncernens balance pr. 30.06.2012**

	<u>Note</u>	<u>2011/12 t.kr.</u>	<u>2010/11 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		110.500	110.500
Overført overskud eller underskud		<u>(269.163)</u>	<u>(257.916)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>(158.663)</u></b>	<b><u>(147.416)</u></b>
<b>Minoritetsinteresser</b>		<b><u>(1.753)</u></b>	<b><u>(2.547)</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		565.082	562.220
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b><u>565.082</u></b>	<b><u>562.220</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	138.125	149.651
Bankgæld		136.544	127.213
Kreditinstitutter i øvrigt		143.453	136.504
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.626	11.713
Gæld til tilknyttede virksomheder		126.575	117.393
Skyldig selskabsskat		<u>1.041</u>	<u>0</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>551.364</u></b>	<b><u>542.474</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.116.446</u></b>	<b><u>1.104.694</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>956.030</u></b>	<b><u>954.731</u></b>
Going concern	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

**Koncernens egenkapitalopgørelse for 2011/12**

	<b>Virksom- hedskapital t.kr.</b>	<b>Overført overskud eller under- skud t.kr.</b>	<b>I alt t.kr.</b>
Egenkapital primo	110.500	(257.916)	(147.416)
Valutakursreguleringer	0	(801)	(801)
Årets resultat	0	(10.446)	(10.446)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>110.500</b>	<b>(269.163)</b>	<b>(158.663)</b>

**Koncernens pengestrømsopgørelse for 2011/12**

	<u>Note</u>	<u>2011/12 t.kr.</u>	<u>2010/11 t.kr.</u>
Driftsresultat		43.697	64.757
Ændringer i arbejdskapital	9	(6.656)	939
Øvrige reguleringer		9.076	(16.213)
<b>Pengestrømme vedrørende primær drift</b>		<b>46.117</b>	<b>49.483</b>
Modtagne finansielle indtægter		27	39
Betalte finansielle omkostninger		(29.417)	(31.304)
<b>Pengestrømme vedrørende drift</b>		<b>16.727</b>	<b>18.218</b>
Optagelse af lån		2.247	1.650
Afdrag på lån mv.		(15.326)	(19.094)
<b>Pengestrømme vedrørende finansiering</b>		<b>(13.079)</b>	<b>(17.444)</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>3.648</b>	<b>774</b>
Likvider primo		13.765	12.991
<b>Likvider ultimo</b>		<b>17.413</b>	<b>13.765</b>

## Koncernens noter

### 1. Going concern

Der henvises til ledelsesberetningens omtale af eftergivelse af gæld til Griffin Bonds A/S under konkurs og herefter planlagt likvidation eller eventuelt konkurs/tvangsopløsning under afsnittet ”Begivenheder efter balancedagen”.

### 2. Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser udgøres af værdireguleringen af renteswaps.

	<u>2011/12</u> t.kr.	<u>2010/11</u> t.kr.
<b>3. Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter i øvrigt	27	39
Valutakursreguleringer	773	264
	<u>800</u>	<u>303</u>

	<u>2011/12</u> t.kr.	<u>2010/11</u> t.kr.
<b>4. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	8.078	6.826
Renteomkostninger i øvrigt	45.244	44.933
Valutakursreguleringer	38	298
Øvrige finansielle omkostninger	0	49
	<u>53.360</u>	<u>52.106</u>

### 5. Skat af ordinært resultat

Skat af ordinært resultat udgør 797 t.kr.

	<u>Investe- ringsejen- domme</u> t.kr.
<b>6. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	1.013.325
Valutakursreguleringer	(3.163)
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>1.010.162</u>
Dagsværdireguleringer primo	(73.529)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<u>(73.529)</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>936.633</u>

## Koncernens noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>
<b>7. Dattervirksomheder</b>			
Griffin Flats Berlin Hamburg GmbH	Tyskland	GmbH	94,0

	<u>Langfristet gæld i alt t.kr.</u>	<u>Forfald in- den for 12 måneder t.kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder t.kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år t.kr.</u>
<b>8. Langfristede gælds- forpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	703.207	138.125	565.082	9.162
	<b>703.207</b>	<b>138.125</b>	<b>565.082</b>	<b>9.162</b>

	<u>2011/12 t.kr.</u>	<u>2010/11 t.kr.</u>
<b>9. Ændring i arbejdskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	(814)	735
Ændring i leverandørgæld mv.	(5.842)	204
	<b>(6.656)</b>	<b>939</b>

## 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritets- og bankgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 936.633t. kr.

Bankgælden er sikret ved pant i likvide beholdninger. De pantsatte likvider udgør 3.848 t.kr.

**Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2011/12**

	<u>Note</u>	<u>2011/12</u> <u>t.kr.</u>	<u>2010/11</u> <u>t.kr.</u>
Andre eksterne omkostninger		(1.189)	(3.445)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(1.189)</b>	<b>(3.445)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		13.891	34.456
Andre finansielle indtægter	2	881	388
Andre finansielle omkostninger	3	(24.029)	(21.151)
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(10.446)</u></b>	<b><u>10.248</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(10.446)	10.248
		<b><u>(10.446)</u></b>	<b><u>10.248</u></b>

**Modervirksomhedens balance pr. 30.06.2012**

	<u>Note</u>	<u>2011/12 t.kr.</u>	<u>2010/11 t.kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		247.906	229.788
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	4	<u>247.906</u>	<u>229.788</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>247.906</u>	<u>229.788</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	2.982
<b>Tilgodehavender</b>		<u>0</u>	<u>2.982</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>1.021</u>	<u>3.867</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>1.021</u>	<u>6.849</u>
<b>Aktiver</b>		<u>248.927</u>	<u>236.637</u>

**Modervirksomhedens balance pr. 30.06.2012**

	<u>Note</u>	<u>2011/12 t.kr.</u>	<u>2010/11 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		110.500	110.500
Overført overskud eller underskud		<u>(269.163)</u>	<u>(257.916)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>(158.663)</u></b>	<b><u>(147.416)</u></b>
Bankgæld		136.544	127.213
Kreditinstitutter i øvrigt		143.453	136.504
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.018	2.940
Gæld til tilknyttede virksomheder		126.575	117.393
Anden gæld		<u>0</u>	<u>3</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>407.590</u></b>	<b><u>384.053</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>407.590</u></b>	<b><u>384.053</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>248.927</u></b>	<b><u>236.637</u></b>
Going concern	1		
Ejerforhold	5		

**Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2011/12**

	<b>Virksom- hedskapital t.kr.</b>	<b>Overført overskud eller under- skud t.kr.</b>	<b>I alt t.kr.</b>
Egenkapital primo	110.500	(257.916)	(147.416)
Valutakursreguleringer	0	(801)	(801)
Årets resultat	0	(10.446)	(10.446)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>110.500</b>	<b>(269.163)</b>	<b>(158.663)</b>

## Modervirksomhedens noter

### 1. Going concern

Der henvises til ledelsesberetningens omtale af eftergivelse af gæld til Griffin Bonds A/S under konkurs og herefter planlagt likvidation eller eventuelt konkurs/tvangsopløsning under afsnittet ”Begivenheder efter balancedagen”.

	<u>2011/12</u> <u>t.kr.</u>	<u>2010/11</u> <u>t.kr.</u>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	103	119
Renteindtægter i øvrigt	5	5
Valutakursreguleringer	773	264
	<u>881</u>	<u>388</u>

	<u>2011/12</u> <u>t.kr.</u>	<u>2010/11</u> <u>t.kr.</u>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	8.078	6.826
Renteomkostninger i øvrigt	15.913	14.027
Valutakursreguleringer	38	298
	<u>24.029</u>	<u>21.151</u>

	<u>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder t.kr.</u>
<b>4. Finansielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	294.969
Valutakursreguleringer	(1.001)
Tilgange	5.031
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>298.999</u>
Nedskrivninger primo	(65.181)
Valutakursreguleringer	197
Andel af årets resultat efter skat	13.891
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<u>(51.093)</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>247.906</u>

## **Modervirksomhedens noter**

### **5. Ejerforhold**

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

67 Tegel Holding ApS, København