

Berlin Residential Holding A/S

CVR-nr. 28694687

Årsrapport 2012/13

Godkendt på selskabets generalforsamling den 29.11.2013

Dirigent

Navn: Peer Meisner

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|-------------------------------------|-------------|
| Virksomhedsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 2 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse for 2012/13 | 8 |
| Balance pr. 30.06.2013 | 9 |
| Egenkapitalopgørelse for 2012/13 | 11 |
| Noter | 12 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

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

CVR-nr.: 28694687
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.07.2012 - 30.06.2013

Bestyrelse

Peer Meisner, formand
Leif Vejhe Djurhuus
Peter Westphal

Direktion

Peter Westphal

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
0900 København C

Den uafhængige revisors erklæringer

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2012 - 30.06.2013 for Berlin Residential Holding A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, der er aflagt efter realisationsprincippet, giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2013 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2012 - 30.06.2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22.11.2013

Direktion

Peter Westphal

Bestyrelse

Peer Meisner
formand

Leif Vejhe Djurhuus

Peter Westphal

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Berlin Residential Holding A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Berlin Residential Holding A/S for regnskabsåret 01.07.2012 - 30.06.2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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. 30.06.2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2012 - 30.06.2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Ledelsen har valgt at aflægge årsregnskabet efter realisationsprincippet jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, idet ledelsen har besluttet at likvidere selskabet. Der henvises til omtalen af det planlagte likvidationsforløb i note 1.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

København, den 22.11.2013

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tim Kjær-Hansen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

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

Som en del af købesummen har køber overtaget hovedparten af selskabets lån med 2. prioritetssikkerhed i ejendomsporteføljen.

Salget var omtalt i årsrapporten 2011/12 under begivenheder efter balancedagen. Salget har medført en regnskabsmæssig, ikke likviditetsgivende, avance på 15 mio. kr.

Salget har medført, at Berlin Residential Holding A/S' erhvervmæssige aktiviteter er ophørt og selskabets eneste aktiv udgøres af en minimal likvid beholdning.

Selskabet har fortsat en usikret gæld til Griffin Bonds A/S u/konkurs der pr. 30. juni 2013 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 gå konkurs eller blive tvangsopløst.

Som følge af, at al erhvervmæssig aktivitet er ophørt er regnskabet aflagt efter et realisationsprincip.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B, dog med de nødvendige tilpasninger som følge af at årsrapporten aflægges efter realisationsprincippet.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

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.

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.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter

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

Andre finansielle omkostninger

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

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles 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 modervirksomhedens 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.

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

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

Resultatopgørelse for 2012/13

| | <u>Note</u> | <u>2012/13</u> <u>t.kr.</u> | <u>2011/12</u> <u>t.kr.</u> |
|---|-------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Andre eksterne omkostninger | | (38) | (1.189) |
| Driftsresultat | | (38) | (1.189) |
| | | | |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 15.249 | 13.891 |
| Andre finansielle indtægter | 2 | 2 | 881 |
| Andre finansielle omkostninger | 3 | 0 | (24.029) |
| Årets resultat | | 15.213 | (10.446) |
| | | | |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 15.213 | (10.446) |
| | | 15.213 | (10.446) |

Balance pr. 30.06.2013

| | <u>Note</u> | <u>2012/13 t.kr.</u> | <u>2011/12 t.kr.</u> |
|--|-------------|--------------------------|------------------------------|
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | <u>0</u> | <u>247.906</u> |
| Finansielle anlægsaktiver | 4 | <u>0</u> | <u>247.906</u> |
| Anlægsaktiver | | <u>0</u> | <u>247.906</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>3</u> | <u>1.021</u> |
| Omsætningsaktiver | | <u>3</u> | <u>1.021</u> |
| Aktiver | | <u><u>3</u></u> | <u><u>248.927</u></u> |

Balance pr. 30.06.2013

| | <u>Note</u> | <u>2012/13 t.kr.</u> | <u>2011/12 t.kr.</u> |
|--|-------------|--------------------------|------------------------------|
| Virksomhedskapital | | 110.500 | 110.500 |
| Overført overskud eller underskud | | <u>(253.950)</u> | <u>(269.163)</u> |
| Egenkapital | | <u>(143.450)</u> | <u>(158.663)</u> |
| | | | |
| Bankgæld | | 0 | 136.544 |
| Kreditinstitutter i øvrigt | | 143.453 | 143.454 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 0 | 126.575 |
| Anden gæld | | <u>0</u> | <u>1.017</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>143.453</u> | <u>407.590</u> |
| | | | |
| Gældsforpligtelser | | <u>143.453</u> | <u>407.590</u> |
| | | | |
| Passiver | | <u><u>3</u></u> | <u><u>248.927</u></u> |
| | | | |
| Usædvanlige forhold | 1 | | |
| Ejerforhold | 5 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2012/13

| | Virksom- hedskapital t.kr. | Overført overskud eller under- skud t.kr. | I alt t.kr. |
|---------------------------|---|--|------------------------|
| Egenkapital primo | 110.500 | (269.163) | (158.663) |
| Årets resultat | 0 | 15.213 | 15.213 |
| Egenkapital ultimo | 110.500 | (253.950) | (143.450) |

Noter

1. Usædvanlige forhold

Salget af kapitalandele i datterselskabet har medført, at Berlin Residential Holding A/S' erhvervsmæssige aktiviteter er ophørt og selskabets eneste aktiv udgøres af en minimal likvid beholdning.

Selskabet har fortsat en usikret gæld til Griffin Bonds A/S u/konkurs der pr. 30. juni 2013 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 gå konkurs eller blive tvangsopløst.

Som følge af, at al erhvervsmæssig aktivitet er ophørt er regnskabet aflagt efter et realisationsprincip.

| | 2012/13 | 2011/12 |
|--|----------------|----------------|
| | t.kr. | t.kr. |
| 2. Andre finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter i øvrigt | 2 | 108 |
| Valutakursreguleringer | 0 | 773 |
| | 2 | 881 |
| | | |
| | 2012/13 | 2011/12 |
| | t.kr. | t.kr. |
| 3. Andre finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger i øvrigt | 0 | 15.913 |
| Valutakursreguleringer | 0 | 38 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 0 | 8.078 |
| | 0 | 24.029 |

Noter

| | Kapital- andele i tilknyttede virksom- heder t.kr. |
|-------------------------------------|---|
| 4. Finansielle anlægsaktiver | |
| Kostpris primo | 299.000 |
| Afgange | (299.000) |
| Kostpris ultimo | 0 |
| | |
| Nedskrivninger primo | (51.093) |
| Tilbageførsel ved afgang | 51.093 |
| Nedskrivninger ultimo | 0 |
| | |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 0 |

5. Ejerforhold

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

67 Tegel Holding ApS, København